



BASHKIA KURBIN

MIRATOHET

KRYETARJA E BASHKISË

Znj. MAJLINDA CARA



PLANI I DETYRUARA VENDOR (PDyV)
PËR ZONËN E RE TË ZHVILLIMIT 1/2,
NJËSIA ADMINISTRATIVE LAÇ, BASHKIA KURBIN

UTS-01

Mars 2020





PLANI I DETYRUARA VENDOR (PDyV) PËR ZONËN E RE TË ZHVILLIMIT 1/2, NJËSIA ADMINISTRATIVE LAÇ, BASHKIA KURBIN

Relacion - Analiza dhe Plani i Përcaktimeve (Strategjia) Territoriale

UTS-01

Mars 2020





Figura 1. Pamje ajrore e qytetit të Laçit

Parathënie

Pas tërmetit të datës 26 nëntor 2019, Qeveria Shqiptare mori nismën për të mbështetur bashkitë e prekura, përmes një plani për rindërtim dhe mëkëmbje sociale.

Akti Normativ nr.9, datë 16.12.2019, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore", parashikon paraprirjen e procesit të rindërtimit nga planifikimi i territorit përmes Planit të Detyruar Vendor (PDyV); një instrument që hartohet për një zonë të veçantë, të shpallur me vendim të Këshillit të Ministrave, si Zonë e Re për Zhvillim (ZRZh), e cila mund të jetë një zonë e dëmtuar, ose një territor i lirë nga ndërtimet, apo i përshtatshëm për procesin e rindërtimit.

Qeveria shqiptare ka caktuar, nga Fondi i Rindërtimit, një fond të posaçëm për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe ka ngarkuar Agjencinë e Planifikimit të Territorit si njësi zbatuese për hartimin e PDyV-ve, mbi bazën e VKM nr.9, datë 10.01.2020, "Për caktimin e njësive zbatuese për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe financimin e tyre nga Fondi për Rindërtimin miratuar në Buxhetin e vitit 2020".

Komisioni Shtetëror i Rindërtimit, më datë 28 janar, të vitit 2020, miratoi propozimin për caktimin e Zonës 1/2, Njësia Administrative Laç, Bashkia Kurbin si Zonë e Re për Zhvillim.

Kuadri ligjor për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe aktet e mësipërme, përmes direktivave dhe orientimeve që japin për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore, sigurojnë që produkti final i këtij procesi të jetë një dokument orientues strategjik për rindërtimin, mëkëmbjen sociale dhe zhvillimin e bashkisë në tërësi. Synimet dhe objektivat e PDyV sigurojnë një zhvillim të qëndrueshëm në aspektin ekonomik, urban, mjedisor dhe çdo element tjetër të rëndësishëm për dekadat e ardhshme.

Hapi i parë është, "Analiza territoriale" bashkë me hartat përkatëse dhe evidentimi i problemeve e sfidave, që dalin nga situata aktuale. Në këtë fazë, bashkia Kurbin dhe AKPT, japin bazat, të dhënat statistikore dhe çdo informacion tjetër të nevojshëm shtetëror ose lokal në lidhje me zonën e marrë në studim, si dhe publikime të ndryshme të besueshme dhe ligjore.

Dokumenti vijon me "Planin e Përcaktimeve Territoriale" apo me "Strategjinë Territoriale", si nevojë e artikullimit të një qasje të re në trajtimin dhe konceptimin e situatës aktuale, për t'i dhënë një rrugë zhvillimi të qëndrueshëm dhe të organizuar territorit të njësive administrative Laç, duke u orientuar drejt një vizioni afatgjatë dhe shumë-dimensional të zhvillimit, me fokus në resiliencën e sistemeve urbane dhe atyre mjedisore.

Strategjia e zhvillimit të territorit formësohet mbi parashikimet e PPK, PPV dhe nevojave të evidentuara nga situata post tërmet në bashkinë Kurbin. Ajo pasqyron një shkallë të lartë të përvojës dhe punës së kryer në nivel vendor, lokal e rajonal nga gjithë aktorët dhe specialistët e përfshirë. Përmes këtij dokumenti arrijmë të kuptojmë objektivat kryesorë të zhvillimit, sfidat, mundësitë dhe rreziqet me të cilat do të përballlet territori, duke lehtësuar vendimmarrjen afatgjatë që do të shprehet më tej përmes PDyV-së.

Në vijim, Bashkia dhe AKPT do të punojnë ngushtësisht me konsulentin për të kaluar hapat ligjore e teknike të hartimit të PDyV-së dhe rregullores së tij. Finalizimi i Planit të Detyruar Vendor për Zonën 1/2 Laç, do të jetë një nga arritjet e para në procesin e rimëkëmbjes pas tërmetit të 26 nëntorit, me dëshirën



e vullnetin për të përballuar sfidat e zhvillimit të qëndrueshëm të territorit, së bashku me komunitetin, që është burimi dhe qëllimi final i këtij vullneti drejt të ardhmes.

Duke e konsideruar këtë fazë si shumë të rëndësishme për hartimin e Planit të Detyruar Vendor, falënderojmë dhe vlerësojmë maksimalisht përkushtimin dhe seriozitetin e shprehur nga ekspertët e Bashkisë Kurbin dhe AKPT-së, të cilët kanë mirëpritur diskutimet dhe kanë dhënë udhëzime shumë të vlefshme në hartimin e këtij dokumenti.



Përmbajtja

1.	Hyrje.....	7
2.	Analiza Territoriale.....	9
2.1.	Analiza e dokumenteve dhe legjislacionit për territorin e zonës për PDyV.....	9
2.2.	Analiza e përgjithshme e territorit.....	13
2.2.1.	Përshkrim i përgjithshëm (Laç)	13
2.2.2.	Të dhëna të përgjithshme të Zonës së re të zhvillimit 1/2	16
2.3.	Analiza e kushtëzimeve specifike sektoriale dhe e elementeve përjashtuese të zhvillimit	17
2.4.	Analiza e gjendjes ekzistuese të përdorimit të tokës dhe infrastrukturave	18
2.4.1.	Sistemi Urban	18
2.4.2.	Sistemi Bujqësor.....	20
2.4.3.	Sistemi Natyror	21
2.4.4.	Sistemi Ujor.....	21
2.4.5.	Sistemi Infrastrukturor	21
2.4.6.	Përdorimi i tokës	22
2.4.7.	Hapësira publike	23
2.4.8.	Objektet publike dhe shërbimet	24
2.4.9.	Aspekte inxhinierike.....	24
2.5.	Analiza e marrëdhënieve të pronësisë mbi tokën	26
2.6.	Analiza e dëmit të shkaktuar nga tërmetit dhe nevojave për akomodim	27
3.	Plani i Përcaktimeve (Strategjia) Territoriale	30
3.1.	Parashikimet e detyrueshme që rrjedhin nga PPV-ja dhe plane të tjera në fuqi apo proces hartimi, të cilat ndikojnë në territor	30
3.1.1.	Vizioni strategjik i PPV.....	30
3.1.2.	Projekte strategjike që lidhen me hartimin e PDyV-së	33
3.1.3.	Parime strategjike për Sistemin Urban, Sistemin Infrastrukturor	35
3.1.4.	Parashikimet specifike për ZRZh 1/2.....	36
3.2.	Përmbledhja e gjetjeve të vlerësimit të gjendjes ekzistuese të territorit dhe identifikimi i çështjeve për t'u zgjidhur nga strategjia.....	37
3.3.	Vizioni i zhvillimit të zonës dhe drejtimit për zhvillimin e saj	40
3.3.1.	Qasja teorike	40
3.3.2.	Manifesto	41
3.4.	Objektivat strategjikë për zhvillimin e zonës	44



1. Hyrje

Në këtë dokument është paraqitur një skanim i territorit të Zonës së Re të Zhvillimit 1/2, në njësinë administrative Laç, Bashkia Kurbin, bazuar në gjithë informacionet teknike të vëna në dispozicion nga institucionet qendrore dhe lokale. Përveç informacionit të dhënë nga AKPT, konsulenti, në zbatim të Termave të Referencës, është angazhuar në grumbullimin e informacioneve të ndryshme në institucionet lokale në varësi të Bashkisë Kurbin. Duke marrë në konsideratë rëndësinë e analizës të territorit, në lidhje me Strategjinë Territoriale dhe produktin final (PDyV) konsulenti është angazhuar maksimalisht në përditësimin dhe saktësimin e informacionit, të dhënave statistikore dhe atyre hartografike.

Përgatitja e bazës së të dhënave territoriale e integruar në platformën GIS kërkon mbledhjen e të dhënave gjeografike nga burime të ndryshme. Këto të dhëna janë integruar në një sistem të përbashkët gjeoreference, që do të përdoret si një bazë për procesin e planifikimit. Paketa GIS dhe të dhënat gjeografike janë mjete thelbësore për forcimin e planifikimit dhe menaxhimin e tokës. Procesi i identifikimit të vlerave dhe i hartimit të vizionit është realizuar në një komunikim të vazhdueshëm me komunitetin, si e vetmja mënyrë për të rezultuar në një përfaqësim sa më të plotë të tendencave dhe dëshirave të tij. Roli i këtij vizioni do të jetë thelbësor, pasi ofron pikturën e përgjithshme që duhet të arrihet në momentin që përcaktohen qëllimet, objektivat dhe veprimet konkrete që do të ndërmerren bashkia për zhvillimin e zonës së re për por edhe të qytetit.

Strategjia Territoriale e Zhvillimit është qasja e parë fiziko-hapësinore me Planin e Detyruar Vendor të Zonës 1/2 Laç, si shprehja më e lartë e planifikimit të territorit, që pasqyron përparësi e qëllime strategjike, objektiva, mjete e rezultate të pritshme, për të orientuar, drejtuar dhe nxitur proceset e mëtejshme të planifikimit të territorit. Strategjia Territoriale është dokumenti strategjik thelbësor që udhëzon zhvillimin e zonës së re dhe shërben si bazë për zhvillimin e Planit të Detyruar Vendor.

Koncepti i zhvillimit të territorit është bazuar në fazat e analizës së gjendjes ekzistuese dhe është formuluar mbi bazën e vlerësimit të sfidave aktuale, tendencave të zhvillimit në vitet e fundit dhe në të dhënat sociale, ekonomike e demografike. Gjithashtu janë marrë parasysh parashikimet e zhvillimit të ardhshëm të Bashkisë, sipas përcaktimeve të PPK dhe objektivave e vizionit strategjik të PPV.

Strategjia do të japë orientimet kryesore të zhvillimit, përcaktimet hapësinore dhe sasiore të nevojave, elementët kryesorë të konservimit, si dhe do të ofrojë rekomandime e programe specifike për problemet kryesore dhe transformimet e parashikuara.

Plani i veprimeve prioritare, investimeve dhe projekteve pilot të zhvillimit vjen si një shtjellim i nevojave të bashkisë, mbi të cilat do të zhvillohen këta elementë kryesorë. Plani do të bazohet kryesisht në rindërtimin e banesave dhe investimet në infrastrukturën e nevojshme për rritjen e cilësisë së shërbimit, duke promovuar rritjen ekonomike dhe duke identifikuar së pari projektet e investimeve me prioritet të lartë, të nevojshme në periudhën afatshkurtër.



Figura 2. Kisha e Shna Ndout (Shën Antonit), një vend i besimit dhe destinacion i pelegrinazhit në shkallë kombëtare.



2. Analiza Territoriale

2.1. Analiza e dokumenteve dhe legjislacionit për territorin e zonës për PDyV

Nga AKPT, për ZRZh 1/2 Laç, konsulentit i janë vënë në dispozicion të dhënat në vijim:

Termtat e Referencës.

Termtat e referencës janë dokumenti kryesor ku paraqiten pritshmëritë e procesit të hartimit të PDyV-së si dhe ku përcaktohen hapat për t'u ndjekur dhe programi për t'u realizuar në ZRZh 1/2 Laç.

Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kurbin.

Ky dokument përmbledh analizën territoriale në nivel bashkie, strategjinë dhe objektivat strategjike të zhvillimit për territorin e gjerë, projektet e zhvillimit, si dhe përcaktime e propozime specifike mbi përdorimin e tokës dhe treguesit urbanistikë. Në thelb, PPV mbetet instrumenti kryesor i zhvillimit, i cili, së bashku me nevojat e evidentuara nga situata aktuale, shërben si referenca kryesore ku bazohet hartimi i qasjes për PDyV-në.

Ky dokument, së bashku me Planin e Përgjithshëm Kombëtar, janë studiuar në mënyrë të hollësishme, dhe përcaktimet e tyre janë vendosur në Aneksin 01.

Ortofoto dhe hartë e ZRZh 1/2 Laç.

Materiali i vënë në dispozicion shërben për verifikimin, saktësimin dhe plotësimin e informacionit gjatë kësaj faze. Në këtë material, evidentohen rrugët, ndërtesat, elemente të infrastrukturës, izohipset, si dhe informacione të tjera të nevojshme. Konsulenti nga ana e tij, ka kryer verifikimin dhe mbledhjen e informacionit suplementar, i cili, së bashku me informacionin e dhënë, është reflektuar në hartat dhe databazën GIS të prodhuara për këtë fazë.

Foto ajrore dhe video të kryera me dron në ZRZh 1/2 Laç.

Materiali i vënë në dispozicion shërben për verifikimin, saktësimin dhe plotësimin e informacionit gjatë kësaj faze.

Studim sizmiologjik në ZRZh 1/1 Laç.

Studimi sizmiologjik i përket ZRZh 1/1 dhe mund të përdoret si referencë për konkluzione të përgjithshme për ZRZh 1/2. Studimi paraqet informacion të hollësishëm lidhur me kushtet gjeologo-inxhinierike dhe riskun sizmik. Ky raport jep të dhëna dhe rekomandime për hartimin e PDyV-së dhe sidomos për hartimin e projekteve konstruktive në vijim.

Studim gjeologjik i ZRZh 1/1 Laç.

Studimi gjeologjik i përket ZRZh 1/1 dhe mund të përdoret si referencë për konkluzione të përgjithshme për ZRZh 1/2. Studimi paraqet informacion të hollësishëm lidhur me përbërjen gjeologjike të tokës. Ky raport jep të dhëna dhe rekomandime për hartimin e PDyV-së dhe sidomos për hartimin e projekteve konstruktive në vijim.





Raport i vlerësimit të ndikimit në mjedis i ZRZh 1/1 Laç.

Ky dokument i përket ZRZh 1/1 dhe mund të përdoret si referencë për konkluzione të përgjithshme për ZRZh 1/2. Raporti parashtrohet të dhëna të përgjithshme mbi situatën mjedisore në zone e rajon dhe shërben si dokument konsultativ në hartimin e PDyV-së.

Të dhëna mbi pronësinë e tokës dhe ndërtesave në ZRZh 1/2 Laç.

Të dhënat mbi pronësinë e tokës janë të domosdoshme për të vlerësuar ndërhyrjet e propozuara dhe për të planifikuar zhvillimin me kosto minimale të shpronësimeve.

Të dhëna mbi shkallën e dëmtimit të ndërtesave ekzistuese në ZRZh 1/2 Laç.

Këto të dhëna, të hartuara nga Instituti i Ndërtimit dhe të përcjella nga AKPT, janë kyçe në përcaktimet e planit. Përmes këtyre të dhënave përcaktohen ndërtimet për t'u shembur si dhe vlerësohen territorit për rizhvillim.

Gjithashtu, konsulenti ka shqyrtuar bazën ligjore ekzistuese, i fokusuar, por jo i limituar, në aktet në vijim:

MBI PROJEKTIMIN, PLANIFIKIMIN, ZHVILLIMIN

- Ligj Nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar;
- VKM Nr. 686 datë 22.11.2017 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit” e ndryshuar;
- VKM 408 datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, e ndryshuar
- VKM Nr. 1096 datë 28.12.2015 “Për miratimin e rregullave, kushteve e procedurave për përdorimin dhe menaxhimin e hapësirës publike”;
- Ligji Nr. 116/2016 “Për Përformancën e Energjisë së Ndërtesave”;
- Ligj 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 në zbatim të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë”;
- VKM Nr. 628, datë 15.7.2015 “Për miratimin e rregullave teknike të projektimit dhe ndërtimit të rrugëve”;
- VKM nr. 530, datë 20.7.2016 “Për miratimin e standardeve të projektimit të çerdheve”;
- VKM Nr. 626, datë 15.7.2015 “Për miratimin e normativave të projektimit të banesave”;
- VKM Nr. 68, datë 15.02.2001 “Për miratimin e standardeve dhe të kushteve teknike të projektimit dhe të zbatimit të punimeve të ndërtimit” ndryshuar;



- VKM 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”
- VKM 904, datë 24.12.2019 “Për përcaktimin e rregullave, të kategorive prioritare, masës së përfitimit, autoriteteve përgjegjëse dhe procedurave për vlerësimin dhe përzgjedhjen e përfituesve nga disa programe të procesit të rindërtimit”,
- VKM Nr. 9, datë 10.1.2020 “Për caktimin e njësive zbatuese për hartimin e planeve të detyruara vendore dhe financimin e tyre nga fondi për rindërtimin, miratuar në buxhetin e vitit 2020”;
- Akt Normativ Nr. 9, datë 16.12.2019 “Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore”;
- Ligj nr. 97/2019 “Për miratimin e aktit normativ, me fuqinë e ligjit, nr. 9, datë 16.12.2019, të Këshillit të Ministrave, “Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore”;
- VKM Nr. 905, datë 24.12.2019 “Për përcaktimin e rregullave, të kategorive prioritare, masës së përfitimit, autoriteteve përgjegjëse dhe procedurave për vlerësimin dhe përzgjedhjen e përfituesve nga disa programe të procesit të rindërtimit”;
- VKM nr. 5, datë 6.1.2020 “Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurave për përfitimet nga programi i granteve të rindërtimit dhe projektet model”;
- VKM nr. 6, datë 6.1.2020 “Për kushtet, kriteret dhe procedurat për zbatimin e masave të rimëkëmbjes ekonomike”;
- Vendim nr. 6, datë 16.12.2019 “Për menaxhimin e mbetjeve të krijuara nga tërmeti i datës 26 nëntor”;
- Vendim nr.878, datë 24.12.2019 “Për përbërjen, organizimin, veprimtarinë dhe rregullat e funksionimit të Komisionit Shtetëror të Rindërtimit”;
- Akt normativ nr. 6, datë 30.11.2019 “Për dhurimin e apartamenteve familjarëve të viktimave, si pasojë e tërmetit të datës 26.11.2019”;
- Ligj nr. 80/2019 “Për miratimin e aktit normativ, me fuqinë e ligjit, nr. 6, datë 30.11.2019, të Këshillit të Ministrave, “Për dhurimin e apartamenteve familjarëve të viktimave, si pasojë e tërmetit të datës 26.11.2019”;
- Akt normativ nr. 8, datë 7.12.2019 “Për përdorimin e procedurës së përshpejtuar për subvencionimin e pagesës së qirasë së banesës për familjet e mbetura të pastreha, si pasojë e fatkeqësisë natyrore, tërmetit të datës 26.11.2019”;
- Ligj nr. 96/2019 “Për miratimin e aktit normativ, me fuqinë e ligjit, nr. 8, datë 16.12.2019, të Këshillit të ministrave, “Për përdorimin e procedurës së përshpejtuar për subvencionimin e pagesës së qirasë së banesës për familjet e mbetura të pastreha, si pasojë e fatkeqësisë natyrore, tërmetit të datës 26.11.2019”;
- VKM nr. 7, datë 6.1.2020 “Për kushtet dhe procedurën për shpronësimet dhe/ose shkëmbimin e pronës, për interes publik, në funksion të procesit të rindërtimit”;

MBI NDËRTIMET

- Ligj Nr. 8402 datë 10.09.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, i ndryshuar;
- Ligj nr. 9780, datë 16.07.2007 “Për inspektimin dhe mbrojtjen e territorit nga ndërtimet e kundërligjshme” i ndryshuar;
- Ligj Nr. 9290, datë 7.10.2004 “Për produktet e ndërtimit”, i ndryshuar;
- VKM nr. 894, datë 4.11.2015 “Për unifikimin e procedurave të kontrollit të territorit nga inspektorati kombëtar i mbrojtjes së territorit dhe ai i njësive vendore”;
- VKM Nr. 312, datë 5.5.2010 “Për miratimin e Rregullores “Për Sigurinë në Kantier” – VKM Nr. 447, datë 19.09.1994 “Për ndalimin e përdorimit të asbestit si material termoizolues në të gjitha llojet e ndërtimit”;
- VKM Nr.1055, datë 22.12.2010 “Për vendosjen e oponencës teknike për projektet e veprave të ndërtimit”;
- VKM nr.679, datë 22.10.2004 “Për miratimin e rregullave teknike për përdorimin e betoneve strukturore”;
- VKM Nr. 629, datë 15.7.2015 “Për miratimin e manualeve teknike të çmimeve të punimeve të ndërtimit dhe të analizave teknike të tyre”, e ndryshuar;
- VKM Nr.58, datë 1.2.2006 “Për miratimin e rregullores “Për procedurat e kontrollit të produktit në fabrikë dhe në qendrën e shpërndarjes, për marrjen e certifikatës së vlerësimit të konformitetit për çimentot, për të cilat ka rëndësi parësore rezistenca dhe qëndrueshmëria”;
- VKM Nr.279, datë 18.4.2007 “Për miratimin e listës së produkteve të ndërtimit, për të cilat kërkohet vlerësimi i detyruar i konformitetit”, ndryshuar
- Udhëzim i KM Nr. 3, datë 15.02.2001 “Për mbikëqyrjen dhe kolaudimin e punimeve të ndërtimit” ndryshuar;
- Udhëzim i KM Nr. 2, datë 13.05.2005 “Për zbatimin e punimeve të ndërtimit”;

MBI STREHIMIN SOCIAL

- 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. 454, datë 3.7.2019 “Për kriteret dhe procedurat e përfitimit e të dhënies së granteve konkurruese për përmirësimin e kushteve të objekteve dhe banesave ekzistuese”;
- VKM Nr.198, datë 4.5.1993 (Azhornuar 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”.

2.2. Analiza e përgjithshme e territorit

2.2.1. Përshkrim i përgjithshëm (Laç)

Laçi është qendra e Bashkisë Kurbin, një nga tre qytetet e saj dhe emri i njësisë administrative që përmbledh qytetin dhe fshatin Laç (Sanxhak).

Laçi është krijuar si qytet në vitin 1959, si qendra e një zone të rëndësishme industriale për kohën, përreth fabrikave të Superfosfatit dhe të pasurimit të bakrit, që të dyja të mbyllura tashmë prej shumë kohësh.

Në terma të kufijve administrativë qyteti i Laçit ndodhet në qendër të Bashkisë Kurbin, por në aspektin e morfologjisë territoriale pozicionohet pikërisht në pjesën fundore të territorit fushor të Kurbinit, duke i paraprirë zonës kodrinore dhe malore në pjesën lindore të njësisë. Në aspektin mjedisor ai ka imazhin e një qyteti tipik ish-industrial fushor, ndërkohë që mbetet për tu theksuar afërsia me ish-uzinën e superfosfatit dhe atë të prodhimit të bakrit. Këto të fundit mbeten elemente për tu konsideruar si *hot spote* gjatë hartimit të ndërhyrjeve dhe fazave të këtij dokumenti.

Siç përmendet edhe në “Analizën e Thelluar të Territorit të Bashkisë Kurbin”, Uzina e Laçit ka punuar nga viti 1967 deri në fillimin e vitit 2000. Uzina sot është e mbyllur dhe përpjekjet për privatizim kanë përfunduar me shitjen e pjesshme të saj.

Laçi ka një sipërfaqe të vogël rurale dhe i vetmi fshat i tij është Sanxhaku. Tiparet territoriale të sistemit bujqësor në fakt janë të ngjashme me zonat e rajonit dhe të vendit tonë në përgjithësi, kryesisht ndikuar nga zhvillimet e post-socializmit.

Qyteti ka një sipërfaqe relativisht të vogël dhe nuk ka zona të mbrojtura nën kufirin e tij, megjithatë ndodhet pranë zonave të mbrojtura të luginës së Patokut dhe shpellës së Shën Vlashit të rrethit të Kurbinit.

Në terma të trashëgimisë së ndërtuar, qyteti nuk ofron zona historike për shkak të formimit të tij të vonë, megjithatë, përbën një nga shembujt më eksplicitë të praktikës së qyteteve socialiste të ndërtuara *ex-novo*. Një praktikë që në aspekte historike qëndron paralel me kulturën e qyteteve-makinë të modernizmit. Në këtë aspekt, qyteza e Laçit shpreh edhe potencial turistik me fokus këtë tipar të urbanizimit gjatë kohës së komunizmit.

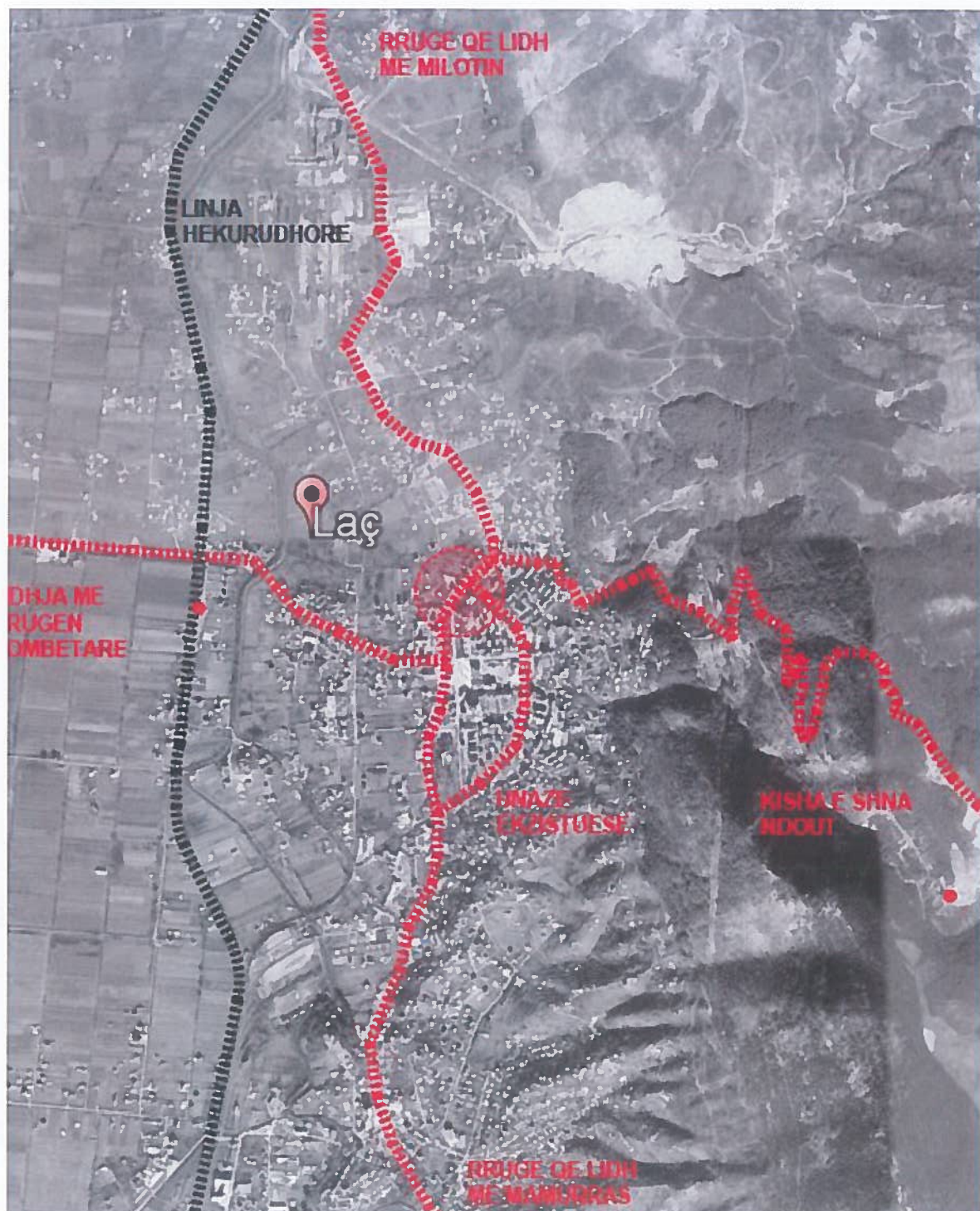
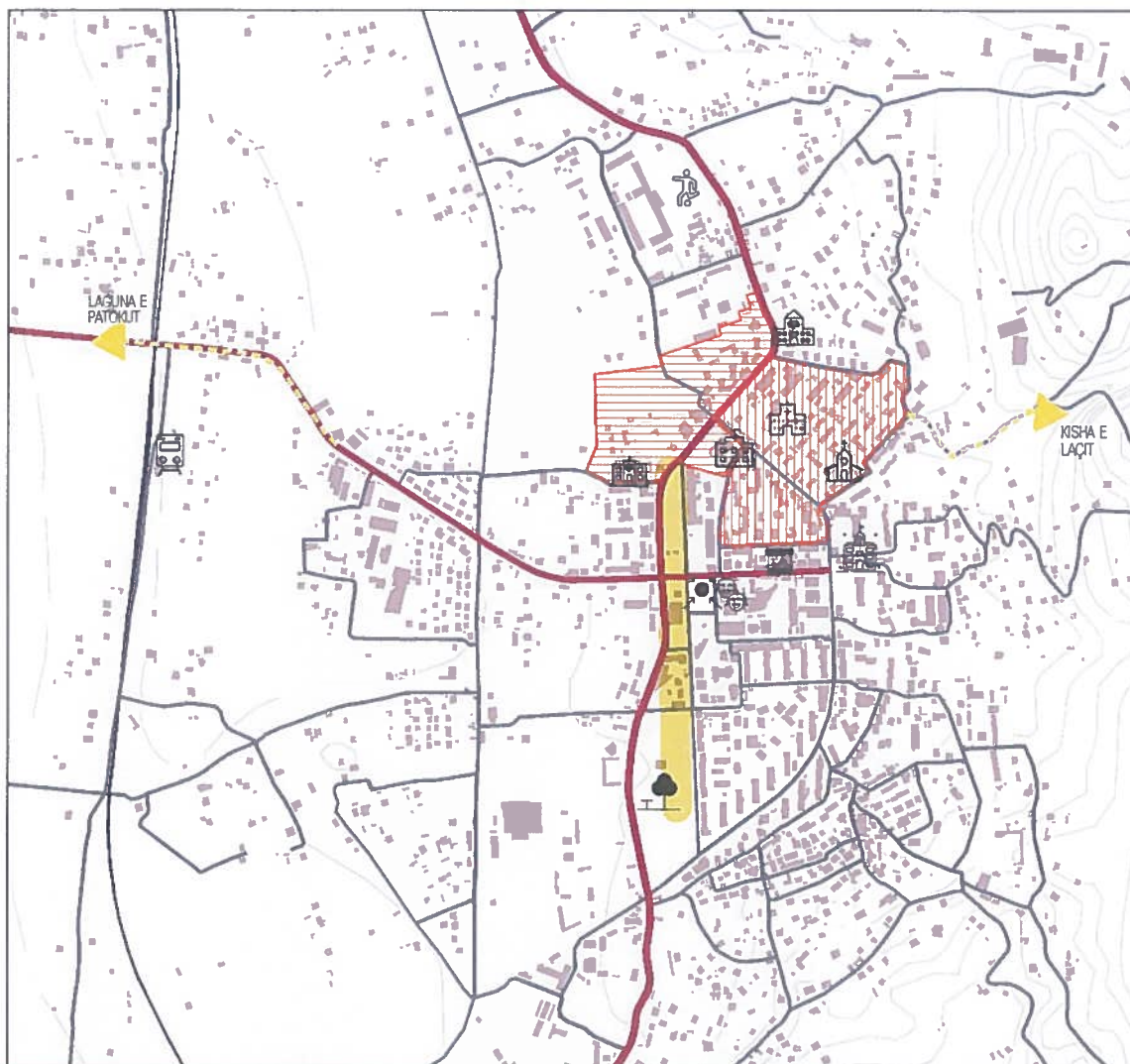


Figura 3. Pozicioni gjeografik i qytetit të Laçit, ku evidentohen Zonat 1/1 dhe 1/2, subjekt procesit të rindërtimit dhe mëkëmbjes sociale. Roli i këtyre zonave identifikohet si pike prerje e dy korridoreve; atij rrëzëmalor (veri jug) dhe korridorit portokalli Laç-Patok (UTS-01, PPV Kurbin 2017).



ZONE 1
ZONE 2

EKZISTUES

ndërtesat
mugët
mugët kryesore
hekurudhë
zonë e gjelbër

Park linear (1,2 km)
Bashkia
Spitale
Shkollë
Glykata e Prethit
Policia
Kulture
Pol Sportiv

Stacion
Hapesire publike
Treg
Kishe

Figura 4. Lexim i gjendjes ekzistuese të zonës dhe rrethinave.

2.2.2. Të dhëna të përgjithshme të Zonës së re të zhvillimit 1/2

Zona e Re për Zhvillim 1/2 ndodhet në veriperëndim të qytetit të Laçit dhe kufizohet nga:

Veriperëndim dhe perëndim: Rrruga Mamurras – Milot (Sh39), komisariati i policisë, parku i qytetit, zonë banimi

Jug: Sheshi qendror, pallati i kulturës, rruga e pazarit

Veri: Zonë banimi, shkollë

Lindje dhe juglindje Zonë banimi, shkollë

ZRZh 1/2 është një zonë e formuar urbane e pajisur me shërbime dhe institucione. Zona ka një pjerrësi të lehtë në drejtim të perëndimit, duke krijuar kështu terracime dhe disnivele si dhe një siluetë të shkallëzuar të ndërtimeve. Ndërtesat janë kryesisht 4-5 kate, dhe i përkasin kryesisht periudhës 1965-1990. Disa ndërtesa, kryesisht me shërbime, janë ndërtuar pas viteve '90 duke shfrytëzuar hapësirat publike. Përtej ndërtimeve të mirëfillta, mjaft i përhapur është edhe fenomeni i shtesave, që evidentohet thuajse në çdo banesë kolektive. Përtej strukturës së formësuar urbane, vihen re degradimi i ndërtesave, peizazhit dhe i hapësirës publike.



Figura 5. ZRZh 1/2 Laç - gjendja aktuale.

Si pasojë e tërmetit, 24 banesa kolektive janë dëmtuar rëndë dhe pritet të shemben apo riaftësohen. I dëmtuar ka mbetur edhe spitali i Laçit, i cili është planifikuar të rindërtohet me një sipërfaqe ndërtimi rreth 3500 m².

Qeveria Shqiptare, referuar legjislacionit ekzistues dhe atij të hartuar për procesin e rindërimit, do të kryejë shpronësimet e nevojshme, me qëllim vendosjen e hapësirave në ZRZh 1/2 Laç në dispozicion të projekteve të zhvillimit që do të përcaktohen nga PDyV-ja.

2.3. Analiza e kushtëzimeve specifike sektoriale dhe e elementeve përjashtuese të zhvillimit

Analiza e elementeve përjashtues merr në shqyrtim elementet që ndikojnë ose pengojnë zhvillime të caktuara në zona të ndryshme të territorit (kryesisht ndërtimin). Për infrastrukturën, zonat e mbrojtura, elementet hidrografikë etj., legjislacioni në fuqi dhe instrumentet kombëtare të planifikimit (PPK, PINS Bregdeti) përcaktojnë zonat përreth apo përgjatë tyre ku nuk lejohen ndërtimet e reja ose ku ndërtimet duhet të respektojnë limite të ndryshme lartësie etj. Po ashtu PPV përcakton zona ku nuk lejohet zhvillimi apo kushte specifike për të.

Pas konfrontimit të legjislacionit dhe dokumenteve të planifikimit me gjendjen ekzistuese, rezulton se ZRZh 1/2 nuk preket nga kushtëzime që lidhen me zonat bregdetare, rrjedhat ujore dhe liqenet, linjat hekurudhore, linjat e tensionit të lartë, varrezat etj.

Kushtëzimet e zhvillimit në këtë zonë lidhen me parashikimet e PPV mbi seksionet e rrugëve dhe vijat e ndërtimit, kategoritë e përdorimit të tokës, lartësinë e kateve mbi tokë, intensitetin e ndërtimit, KSHT etj. Këto kushtëzime janë konsideruar si orientues të zhvillimit dhe janë trajtuar në pikat 3.1.3 dhe 3.1.4 të këtij dokumenti.

2.4. Analiza e gjendjes ekzistuese të përdorimit të tokës dhe infrastrukturave



Figura 6. Foto ajrore e ZRZh 1/2 Laç (AKPT, 2019).

2.4.1. Sistemi Urban

Siç përmendet edhe në paragrafët e mësipërm, Laçi është një qytet i vonë, i ndërtuar gjatë periudhës së socializmit, fakt ky që reflektohet në aspekte të mjedisit të ndërtuar. Indet urbane të qytetit më së shumti janë produkt i formave “kristaline”¹ të kompozimit, ku një qelizë shumëfishohet në hapësirë duke prodhuar një teksturë urbane ritmike. Po aq e kontrolluar shfaqet altimetria e objekteve arkitektonike, ku lartësia e pesë kateve dimensionon shkallën urbane të qytetit. Pavarësisht prezencës së ndërtimeve të reja të pas viteve ‘90, mund të pohohet se struktura socialiste e qytetit mbetet e padëmtuar në terma të imazhit dhe ende e lexueshme.

Të njëjtat tipare shfaq edhe hapësira publike e semi-publike². Bllloqet e banimit, me struktura kryesisht lineare e të hapura ndaj akseve të lëvizjes (*linear arrangement*) shërbejnë nga hapësira semi-publike ende funksionale e të pa-okupuara nga ndërtimet e post-komunizmit. Po aq skenografike lexohet qendra e qytezës ku janë kompozuar kujdesshëm objektet social-kulturore, sipas parimeve të ndërtimit të qytetit socialist.

Përtej këtyre konsideratave analitike në terma të përgjithshëm, grupi i punës ka realizuar një analizë të detajuar të indit urban, me synim identifikimin e tipareve dominante hapësinore. Këto të fundit do të luajnë rol në formulimin e një strategjie hapësinore për zonat e ndërhyrjes. Referuar në mënyrë specifike zonës në studim, disa observime fillestare janë kryer mbi indin urban, dhe morfologjinë e hapësirës.

¹ Përkufizim i Christopher Alexander për teksturat urbane të prodhuara gjatë racionalizmit të viteve ‘60

² Hapësira semi-publike sipas përkufizimit të Leon Crier

Analiza e kryer synon njohjen e familjeve të indeve që formojnë qytetin. Metodologjikisht imazhi binar është mbuluar nga një rrjetë 300mx300m, brenda qelizave të së cilës lexohen kompozime te plota indesh.



Figura 7. Analizë e indit urban në hapësirën urbane rreth zonës për zhvillim.

Tipet e identifikuara nga kjo analizë paraprake paraqiten në vijim.

TIPOLOGJIA 1

Ind urban i karakterizuar nga mungesa e një rendi gjeometrik, i cili reflektohet në mungesën e vektoreve thures të tekstures
Shkallë e lartë fragmentimi e mases së ndërtuar
Shkallë e vogël hapësirë, lakunat hapësirë kryesisht janë të tipit private

Prezenca e tij vërehet në pjesët marginale të qytetit dhe kryesisht është pasojë e demlimit të territorit rural.

Zona e ndërhyrjes rrethohet nga ishuj të endur në këtë thurje.



TIPOLOGJIA 2

Ind urban i karakterizuar nga prezence e një rendi gjeometrik, i cili reflektohet në vektore thures të tekstures

Shkallë e kompaktësie e masës së ndërtuar
Shkallë e vogël hapësirë, lakunat hapësirë kryesisht janë të tipit publike

Prezenca e tij vërehet në pjesët qendrore të qytetit dhe është pasojë e një procesi dizënjimi urban.

Zona e ndërhyrjes rrethohet nga ishuj të endur në këte thurje.



TIPOLOGJIA 3

Ind urban i prodhuar nga kalimi gradual ose mbivendosja e tipologjive 1 dhe 2

Shkallë e lartë fragmentimi e masës së ndërtuar
Shkallë e vogël hapësirë, lakunat hapësirë kryesisht janë të tipit private dhe publike

Prezenca e tij vërehet në pjesët marginale të qytetit, aty ku artikullohet kufiri i tij.

Zona e ndërhyrjes rrethohet nga ishuj të endur në këte thurje.



Figura 8. Tipologjitë e indit urban të identifikuar në strukturën urbane të Laçit.

2.4.2. Sistemi Bujqësor

Si i gjithë territori i fushës së Lezhës, edhe pjesa fushore rurale e Laçit është dëmtuar nga zhvillimet informale dhe lëvizjet migratore të pas viteve 90 edhe pse, në një shkallë më të vogël krahasuar me fashat përgjatë akseve kryesore rrugore.

Një nga fenomenet më masive të dekadës së parë të pas viteve 90 është zhbërja graduale e kufijve mes qytetit dhe territorit rural. Kjo si pasojë e okupimit të vazhduar të zonave marginale të qyteteve nga banorë të territoreve më të thella. Kjo dukuri vërehet në pjesën perëndimore të Laçit, ku ngulimet kanë ndjekur në fakt strukturën e kullimit dhe vaditjes së tokave bujqësore, duke u pozicionuar më së shumti buzë akseve të lëvizjes. Këto zhvillime kanë dëmtuar pjesërisht edhe infrastrukturën ekzistuese bujqësore duke ndikuar në produktivitetin dhe bonitetin e tokave.

Sipas përkufizimeve të detajuara në "Analizën e Thelluar të Territorit të Bashkisë Kurbin", Sistemi bujqësor (B) përbëhet nga toka bujqësore, e zënë me bimët e arave, pemishtet, vreshtat dhe ullishtat, kudo ku ndodhet dhe që ka veçori thelbësore të saj pjellorinë dhe kanalet, rezervuarët në shërbim të saj. Sistemi bujqësor formohet nga bashkimi i tokave me kategori bazë të përdorimit të tokës "bujqësinë". Ky sistem

është rezultat i ndërveprimit në kohë midis aktiviteteve njerëzore, për kultivim dhe ndërtime me karakter bujqësor në territor. Zonimi i sistemit bujqësor bazohet në bonitetin e tokës dhe në aktivitete e funksione që zhvillohen brenda këtij sistemi, sipas legjislacionit të posaçëm.

Më konkretisht, toka bujqësore zë më shumë se 1/3 e territorit (40%) të bashkisë Kurbin, me rreth 10400 ha, një përqindje e lartë krahasuar me mesataren në shkallë vendi (24%) të tokës bujqësore.

Zona e studimit është tërësisht e urbanizuar dhe nuk ka tokë që përdoret për qëllime bujqësore. Gjithsesi, afërsia e tokave bujqësore me zonën dhe dimensionet e qytetit, bëjnë që një pjesë e popullsisë banuese të ketë kontakt me ekonominë dhe jetën rurale. Kjo është një pikë që mund të merret në konsideratë gjatë propozimeve për hapësirën publike, hapësirën e gjelbër dhe kopshtet, apo për të aplikuar modele hibride si urban farming.

2.4.3. Sistemi Natyror

Sistemi natyror (N) përbëhet nga peizazhet, hapësirat e paprekura të natyrës, korridoret ekologjike dhe hapësirat që kanë një kategori bazë të përdorimit “natyrë”, në përputhje me legjislacionin e posaçëm.

Sipas përkufizimeve të detajuara në “Analizën e Thelluar të Territorit të Bashkisë Kurbin”, sistemi natyror në bashkinë Kurbin shtrihet në 14079 ha. Nga këto rreth 13000 ha janë pyje dhe kullota, që përbëjnë gati gjysmën e sipërfaqes së bashkisë (49 %). Prej këtyre rreth 2950 ha, janë shpallur zona të mbrojtura dhe menaxhohen prej ALZM-së, ndërsa pjesa tjetër prej bashkisë Kurbin. Këto pasuri natyrore janë një aset i çmuar i bashkisë dhe si të tilla duhen trajtuar. Ndërkohë për qytetin e Laçit rreth 227 ha janë të listuara si zona pyjore.

Një nga parimet kryesore të ndërhyrjes mbetet qëndrueshmëria, ruajtja e raporteve mes sistemit urban dhe atij natyror, kjo me synim edhe rikuperimin e dëmeve të bëra në tre dekadat e fundit.

2.4.4. Sistemi Ujor

Sistemi ujor (U) është tërësia e burimeve nëntokësore dhe mbitokësore ujore, që përmban të gjithë trupat ujorë, përfshirë brigjet sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm. Sistemi ujor formohet nga rrjeti me kategori bazë të përdorimit të tokës “ujë”. Procesi i planifikimit dhe zhvillimit në territore, që i përkasin kategorisë bazë të përdorimit “Ujëra dhe ligatina” rregullohet sipas legjislacionit të posaçëm dhe konventave ndërkombëtare në të cilat ka aderuar Shqipëria. Çdo zhvillim në brigjet ujore, si dhe kufijtë e zonave mbrojtëse përkatëse përcaktohen nga legjislacioni i posaçëm.

Territori i qytetit të Laçit ka karakter më të theksuar urban e pjesërisht rural, ku prezenca e sistemit ujor, sidomos mbitokësor është relativisht e pakët. Momentalisht në qytet rrjedhin disa përrenj. Njëri prej përrenjve rrjedh pranë dy shkollave të qytetit. Ky burim, herë pas here ka prurje të mëdha dhe, për shkak edhe të ndërhyrjeve në rrjedhën e tij, shkakton përmbytje problematike.

2.4.5. Sistemi Infrastrukturor

Edhe pse kanë kaluar thuhet tri dekada nga rënia e komunizmit, në qytetin e Laçit nuk shënohen investime të mëdha në terma të infrastrukturës ekzistuese. Përveç faktit që ndodhet në afërsi të rrugës

së Kombit, fakt që ka sjellë impakt në terma zhvillimorë, pjesë të konsiderueshme të qytetit ende trashëgojnë sisteme infrastrukturore të ndërtuara gjatë komunizmit.

Qyteti ka linja të transportit publik me autobus që e lidhin me qytetet e tjera, ndërkohë që transporti me tren nuk është më funksional. Laçi, si qytezë industriale, ka qenë pjesë e segmenteve Vorë-Laç, Laç-Lezhë.

Nëse do ti referoheshim një vëzhgimi më rajonal, bazuar në Analizën e Thelluar të Bashkisë Kurbin vërehet se kjo e fundit ka akses në rrugën e Kombit, nëpërmjet degëzimit të Milotit. Është në plan nga enti pronar i rrugës, Autoriteti Rrugor Shqiptar përcaktimi i gjurmës, projektimi dhe ndërtimi i rrugëve paralele përgjatë segmentit rrugor Ura e Drojës – degëzim Milot. Edhe aksi i vjetër i kësaj rruge, me gjatësi rreth 30 km, është në gjendje të mirë. Ky aks shërben si shtylla kurrizore e territorit të bashkisë, duke bërë lidhjen vertikale të qendrave kryesore të banuara të saj dhe duke mundësuar komunikimin me aksin e rëndësishëm Durrës - Kukës. Një segment tepër i rëndësishëm për Bashkinë Kurbin është ai që lidh Qytetin e Laçit me Lagunën e Patokut. Ky segment ka shumë rëndësi si për turizmin ashtu edhe për bujqësinë.

Përsa i përket infrastrukturës në zonë ajo bazohet tek aksi rrugor veri-jug (Mamurras – Milot), i cili është elementi më i rëndësishëm i infrastrukturës rrugore, por edhe aksi kryesor ku kalojnë rrjetet inxhinierike të qytetit. Rikonceptimi i këtij aksi, do të rriste cilësinë e hapësirës urbane, por njëkohësisht do të ofronte mundësinë e rehabilitimit të infrastrukturës inxhinierike.

Gjithashtu, të rëndësishme janë edhe rrugët perimetrale të zonës, si dhe rrugët e brendshme, të cilat paraqiten në gjendje relativisht të mirë dhe në disa raste kanë nevojë për riparime dhe mirëmbajtje.

2.4.6. Përdorimi i tokës

Territori i ZRZh 1/2, referuar PPV përcaktohet si sistem urban. Përdorimi aktual i tokës në zonë është për Banim (A), Shërbime (S), Shëndetësi (SH), Institucione (IS) dhe Aktivitete Sociale dhe Rekreacion (AR). Një numër i konsiderueshëm i ndërtesave ekzistuese paraqesin dëme strukturore të nivelit DS4 dhe DS5 (rreth 24 objekte) dhe janë shpallur të pabanueshme. Një pjesë e tyre pritet që pas aktekspertimit përfundimtar të vendoset të shemben. Këto ndërtesa do të rindërtohen, ose në vend të tyre do të propozohen hapësira publike për çlodhje e rekreacion. Propozimet specifike për ndërtesat dhe për hapësirat do të jepen në Fazën 2 dhe 3 të hartimit të PDyV-së. Funksionet më të rëndësishme në zonë, përveç banimit, mbeten spitali i qytetit, ndërtesa administrative e kadastrës, prefekturës dhe gjendjes civile, zona e tregut, kisha e Shën Mëhillit etj.

Bazuar në Termat e Referencës, realizimi i një qendre spitalore (SH), një objekti të integruar të arsimit parashkollor (AS) dhe 50 njësive shërbimi (S), do të mund të kompletonin dimensionin e shërbimeve dhe infrastrukturën publike të nevojshme për zonën.

Përtej banimit, është e rëndësishme që në zonë të ofrohet edhe aktivitet rekreativ (AR), që mund të zhvillohet në hapësirën publike ekzistuese apo hapësirat e reja të propozuara nga PDyV-ja.

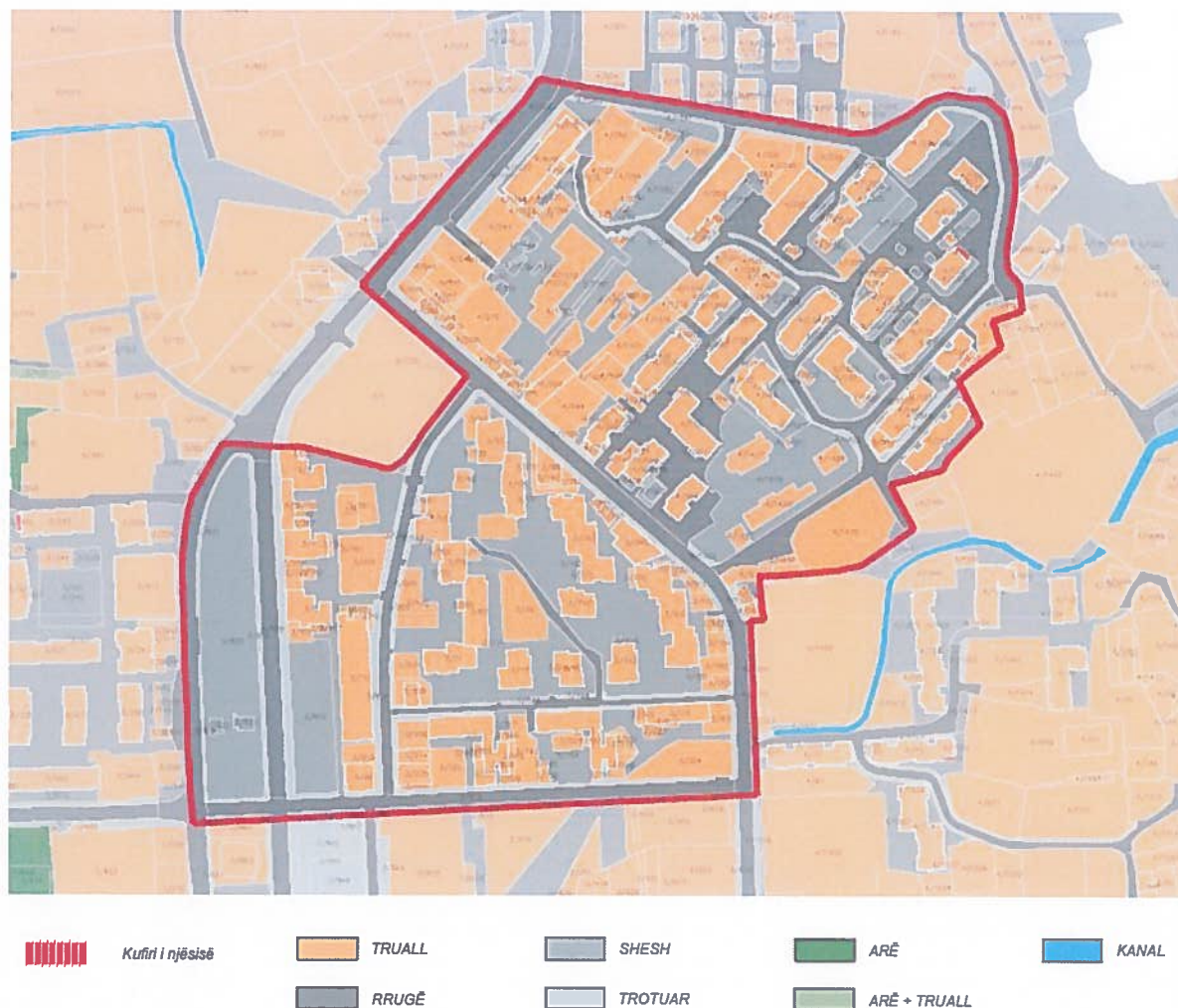


Figura 9. Përdorimi i tokës sipas gjendjes kadastrale.

2.4.7. Hapësira publike

Siç përmendet edhe më sipër, në analizën e sistemit urban, fakti që Laçi është një qytet i krijuar vone dhe me një profil të qartë të bazuar tek industria ka luajtur një rol me rendësi në tiparet fizike dhe hapësinore të tij. Një nga elementet më interesante në terma hapësinore është pëlhuja e rregullt urbane që është përftuar si pasojë e dizajnit në një territor të zbrazur dhe me parime të racionalizmit, ku grupi i banimit ishte njësia bazë mbi të cilën endej blloku, lagja e me pas qyteti. Përtej cilësive fizike të shtresave urbane të cilat demonstrojnë degradimin ekonomik të tranzicionit, kapacitetet hapësinore të hapësirave publike mbeten ende të padëmtuara nga ndërtimet e pakontrolluara. Ky fakt përbën një potencial dhe kontribuon në leximin korrekt të indit urban, duke shfaqur tipare të theksuara identitare. Mbështetur në sa më sipër, vjen e natyrshme që ndërhyrjet e propozuara të bazohen në karakterin ekzistues që ka pëlhuja urbane dhe në rijetësimin e hapësirës publike të degraduar.

Cilësia e hapësirës publike në qytetin e Laçit lë mjaft për të dëshiruar. Në zonën e studimit, përveç parkut / lulishtes së qytetit, nuk u konstatuan hapësira funksionale publike, por vetëm një mori me terrene të pasistemuara e të degraduara. Ky operacion rindërtimi është një mundësi mjaft e mirë për të prodhuar hapësirë publike cilësore e të përqendruar. Oportuniteti i krijuar pas fatkeqësisë, ka mundësinë të kthehet në një operacion publik me impakt të lartë, që së bashku me transformimin e ZRZh 1/1, shënojnë transformimin më të rëndësishëm publik të realizuar në Laç pas socializmit.

2.4.8. Objektet publike dhe shërbimet

Në logjikën e qytezave industriale që u modeluan gjatë periudhës së komunizmit, edhe Laçi është i pajisur me të gjithë infrastrukturën e shërbimit përmes së cilës funksiononte shoqëria socialiste. Grupet e banimit pajiseshin me kopsht-çerdhe, markata e qendra shëndetësorë. Shkolla tetë-vjeçare i shërbente bllokut ndërsa ajo e mesme funksiononte në nivel qyteti. Vitet '90 sollën një decentralizim të shërbimeve, ku një pjesë e mirë e kateve përdhe të objekteve të banimit u transformuan në njësi të vogla dyqanesh e shërbimesh. Më i dukshëm fenomeni u bë në fasadat që modelonin rrugët kryesore të qytetit. Ndërkohë edhe ndërtimet e reja të pas viteve '90 kanë pasuruar qytetin me shërbime të reja. Megjithatë, në terma të infrastrukturës së rekreacionit si hapësira sportive, lojërash për fëmijë, pushimi, etj. mbetet ende objektiv përmirësimi i tyre. Gjallërimi i jetës në lokalitete sekondare apo terciare për nga rëndësia ekonomike mbetet një sfidë jo vetëm e vendit tonë.

ZRZh 1/2 ka brenda territorit të saj spitalin e Laçit, kishën e Shën Mëhillit, postën, si dhe një ndërtesë administrative. Në kufij me të ndodhet bashkia Kurbini dhe komisariati i policisë dhe mjaft pranë ndodhet edhe qendra e kulturës, gjykata dhe stadiumi. Edhe për shkak të përmasave të qytetit, të gjitha shërbimet e tjera të zonës urbane janë lehtësisht të arritshme. Qendra e qytetit është kufitare me zonën në pjesën jugore. Ajo që evidentohet si mangësi kryesore për zonën, por dhe për gjithë qytetin në fakt, është cilësia mjaft e dobët e hapësirës publike, degradimi apo transformimi fizik i saj dhe peizazhi urban i dëmtuar.

2.4.9. Aspekte inxhinierike

Hidrografia

Hidrografia përbëhet prej ujërave sipërfaqësorë dhe ujërave nëntokësorë që gjenden në akuiferët kryesorë të zonës në studim.

Rrjeti hidrografik i territorit të Bashkisë së Kurbint përbëhet prej disa lumenjve ku kryesori është Lumi i Matit, që e kufizon territorin e Bashkisë nga veriu, Fani Madh në lindje, Lumi Ishëm në jug.

Lumi Mat është lumi më i rëndësishëm për furnizimin me ujëra nëntokësorë të akuiferëve të Milotit, Fushë - Kuqes e Patokut. Lumi i Matit ka një gjatësi prej 144 km dhe një sipërfaqe të pellgut ujëmbledhës prej 2441 km². Gjerësia e shtratit afër Milotit është rreth 1250m, ndërsa në grykëderdhje 1000-1200m. Prurja mesatare vjetore në Lumin Mat ndryshon nga 85 deri 103 m³/s.

Ujërat nëntokësore

Ujërat nëntokësore në territorin e Bashkisë së Kurbinit ndodhen kryesisht në zhavorret ujëmbajtëse të akuiferit Fushë-Kuqe, Fushë - Milot, Laç. Shfrytëzimi intensiv i akuiferit Patok-Laç ka filluar që në vitin 1964 me kryerjen e një sërë shpimesh me rrotullim dhe me goditje në zonën e Fushë Kuqes dhe Adriatikut. Pas vitit 1966 hynë në shfrytëzim edhe shpimet e Milotit nga ku merren rreth 460 l/s. Po ashtu shpimet e Laçit japin rreth 250 l/s. Në këtë mënyre nga zhavorret aluviale të pjesës jugore të Pellgut të Matit (akuiferi Adriatik-F.Kuqe-Lac -Milot) merren mbi 1500 l/s.

Akuiferi kryesor përfshin sektorin ndërmjet Lumit Mat në veri, Adriatikut në jug, Milotit e Laçit në lindje dhe Patokut në perëndim. Ai përbën një vendburim ujëmbajtës të rëndësishëm që është edhe më i studiuar dhe më i shfrytëzuari në këtë zonë. Ka një sipërfaqe me përmasa 4x4.5km. Thellësia maksimale e dyshemesë së zhavorreve arrin në 175m dhe ndahet në tre shtresa apo horizonte ujëmbajtës me anë të suargjilave, trashësitë e të cilave ndryshojnë nga 5 deri 25m. dhe në drejtimin verilindor (Fushë Milot), bashkohen në një shtresë të vetme. Mbulesa suargjilore e zhavorreve luhetet nga zero në shtratin e Lumit Mat deri 40 m në perëndim. Horizonti i parë i zhavorreve që del në sipërfaqe në zallishtoren e Matit (Fushë Milot) përhapet në gjithë akuiferin e Fushë Kuqes dhe vazhdon deri në plazhin e Patokut në perëndim. Në afërsi të Laçit dyshemeja e zhavorreve kapet në thellësinë 30m, ndërsa më në veri ajo zhytet më tepër se 100m.

Ndikimi i intruzionit të ujit të detit në akuiferët bregdetarë

Intruzioni i ujit të detit lidhet kryesisht me kushtet hidrodinamike; kur lartësia është e pamjaftueshme, si në akuiferin e Lezhës, presioni i ujit të ëmbël nuk e përballon dot intruzionin e ujit të detit drejt akuiferit. Kështu, zonat që ndodhen larg bazës së ushqimit, në rastin konkret Lumi Mat, janë më të prekura nga intruzioni i ujit të detit.

Intruzioni i ujit të detit ndodh edhe për shkak të mbishfrytëzimit të ujërave nëntokësore, çka është vërtetuar në akuiferin e Fushë Kuqes. Për të shmangur ndikimin e intruzionit të ujit të detit shumica e puseve të shfrytëzimit për ujë të pijshëm janë vendosur larg bregut të detit, pranë shtrateve të lumenjve siç janë stacionet e pompimit në Fushë Kuqe, Milot, Barbullojë etj.

Vlerësime mbi riskun sizmik

Referuar PPV Kurbini, në lidhje me studimin për vlerësimin e rrezikut sizmik në territorin e bashkisë nxirren këto përfundime dhe rekomandime:

- Vlerat e shpejtimit (akseleracionit) maksimal horizontal të truallit – PGA dhe të shpejtimit spektral - SA janë llogaritur për truall shkëmbor, për dy nivele probabiliteti: 10 % probabilitet tejkalimi në 10 vjet dhe 10 % probabilitet tejkalimi në 50 vjet (koha e ekspozimit ose e jetëgjatësisë ekonomike), që u korrespondojnë dy periodave të përsëritjes të tërmeteve: 95 vjet dhe 475 vjet, në përputhje të plotë me Eurokodin 8.
- Për Bashkinë e Kurbinit, rekomandohet të merren në konsideratë rezultatet e parametrave të rrezikut sizmik për probabilitet 10%/50 vjet ose 475 vjet periodë përsëritje të tërmeteve, çka dëshmohet nga studimet për rrezikun nga tërmetet në Shqipëri, ku një tërmet me magnitudë 7.0 ballë shkallë Rihter (tërmeti më i fortë i mundshëm në Shqipëri) mund të përsëritet çdo 500 vjet.

- Zona e Bashkisë të Kurbinut edhe në të ardhmen pritet të preket nga tërmete të fortë me magnitudë 6.0-7.0 ballë shkallë Rihter dhe intensitet epiqendror 8-9 ballë MSK-64.
- Vlera e shpejtimit maksimal të truallit – PGA për periudhë përsëritje 475 vjet në truall shkëmbor është 0.237 g në Laç.

Vlerat e parametrave të rrezikut sizmik kanë rëndësi praktike për ndërtimet në Bashkinë e Kurbinut, dhe duhet të merren në konsideratë për zhvillimin urbanistik të saj, në veçanti për ndërtimet e ardhshme sepse:

- Vlerat e shpejtimit maksimal të truallit - PGA dhe të shpejtimit spektral - SA për perioda 0.2-0.5 sekonda u korrespondojnë energjisë periudhë-shkurtër, e cila do të ketë efektin më të madh mbi strukturat periudhë-shkurtër, në ndërtimet deri afër 7 kate të lartë, ndërtimet më të zakonshme sot në botë. Hartat e shpejtimit spektral periudhë-gjatë: 1.0 sek., 2.0 sek. etj. paraqesin nivelin e lëkundjes të truallit që do të ketë efektin më të madh në strukturat më periudhë-gjata, në ndërtimet 10 kate të lartë e më tepër, në urat etj.
- Duke qenë se rreziku sizmik është llogaritur për truall shkëmbor, për ndërtimet në truall shkëmbor duhet eliminuar pjesa e sipërme rreth 5-6 m e depozitimeve të shkrifta deluvialo-eluviale që mbulojnë shkëmbinjtë rrënjësorë. Ndërsa për ndërtimet në troje të butë, mbi depozitimet Kuaternare (Holocene), kërkohet kryerja më parë e studimeve gjeologo-inxhinierike për saktësimin e modelit gjeoteknik dhe mandej vlerësimi i rrezikut sizmik për çdo zonë që do t'i nënshtrohet zhvillimit të ri perspektiv.

2.5. Analiza e marrëdhënieve të pronësisë mbi tokën

Edhe ky qytet nuk i ka shpëtuar valës së transformimeve të pas viteve 90, ku kalimi nga sisteme të centralizuara të qeverisjes dhe ekonomisë në sisteme të decentralizuara ka gjeneruar sfidat me akute. Privatizimi i njësive të banimit, paralel me transformimet fizike të tyre u shoqërua në disa raste edhe me tjetërsim të përdorimit të tyre. Ndalimi i aktivitetit industrial të uzinës në fakt solli dilema të tjera në terma të ekonomisë së qytetit. Në fakt të gjitha këto procese janë shoqëruar me shfaqjen e kulturës së informalitetit, qofte ne aspekte ekonomike qofte në fushën e ndërtimeve. Në qytete, me së shumti informaliteti është shprehur përmes shtesave dhe tjetërsimeve funksionale të objekteve.

Po aq i ndjeshëm ka qenë edhe procesi i privatizimit të tokave bujqësore. Në këto territore informaliteti është shprehur përmes shfaqjes së zonave të reja, të paplanifikuara, me objekte kryesisht banimi, të cilat kane zaptuar toka bujqësore, kryesisht përgjatë akseve të lëvizjes.

ZRZh 1/2 ka një sipërfaqe prej 12 ha dhe përbëhet kryesisht nga prona publike. Nga informacioni i vënë në dispozicion nga AKPT, deri tani, rreth 70 % e sipërfaqes së zonës rezulton pronë shtet. Në këtë sipërfaqe përfshihen, përtej hapësirave publike në blloqet e banimit, edhe rrugët, sipërfaqja e zënë nga spitali i qytetit dhe funksionet e tjera publike në zonë. Në pjesën më të madhe, këto prona janë të lira dhe të pashfrytëzuara. Megjithatë, në disa raste, ndërtesa 1-2 kate zhvillohen në toka shtetërore dhe statusi i tyre është në verifikim.

Qeveria Shqiptare do të realizojë të gjitha shpronësimet e nevojshme që do të përcaktohen nga PDyV-ja, në mënyrë që t'i japë mundësi zhvillimit të projektit për realizimin e 145 banesave dhe shërbimeve përkatëse, siç përcaktohet në Termat e Referencës.

Në vijim paraqiten në trajtë harte pronat publike të identifikuara.



Figura 10. Harta e pronave shtet të identifikuara në ZRZh 1/2 Laç.

2.6. Analiza e dëmit të shkaktuar nga tërmetit dhe nevojave për akomodim

Në ZRZh 1/2, janë shkaktuar dëme të rënda në banesat kolektive të ndërtuara kryesisht gjatë viteve të socializmit. Si pasojë e këtyre dëmeve, autoritetet priten të kryejnë shembjen e kontrolluar të dhjetëra objekteve. Një pjesë e familjeve të pastreha do të strehohen në ZRZh 1/1 dhe një pjesë në ndërtesat që do të rindërtohen në ZRZh 1/2 në bazë të përcaktimeve të PDyV-së.

Sipas programit të përcaktuar në Termat e Referencës, referuar në Vendimin nr.3 të Komitetit Shtetëror të Rindërtimit, në ZRZh 1/2 Laç do të vendosen 145 familje të pastreha që janë prekur nga tërmeti i datës 26 nëntor 2019.

Më hollësisht, plani i rindërtimit të zonës përfshin:



a) ndërtimin e 145 banesave sipas strukturës:

- 1-2 anëtare: 40 familje në banesa kolektive;
- 3-4 anëtare: 65 familje në banesa kolektive;
- 4+ anëtare: 40 familje në banesa kolektive;

b) ndërtimin e 50 njësive shërbimi;

c) parkime nëntokësore;

d) ndërtimin e një qendre spitalore me sipërfaqe 3,500 m²

d) ndërtimin e një objekti të integruar të arsimit parashkollor me sipërfaqe 850 m²

Nga sa më sipër, rezulton se popullsia që do të përfitojë nga rindërtimi në këtë zonë është 440 – 580 banorë. Shërbimet dhe infrastruktura publike do t'i shërbejnë një popullsie më të gjerë brenda zonës dhe në shkallë qyteti.

Referuar VKM 904, datë 24.12.2019 "Për përcaktimin e rregullave, të kategorive prioritare, masës së përfitimit, autoriteteve përgjegjëse dhe procedurave për vlerësimin dhe përzgjedhjen e përfutësve nga disa programe të procesit të rindërtimit", sipërfaqet e parashikuara për rindërtimin e banesave janë si më poshtë:

Banesa 1+1, 45-60 m²

Banesa 2+1, 75-80 m²

Banesa 3+1, 90-100 m²

Në këtë rast, sipërfaqja i referohet sipërfaqeve neto (të shkelshme) të banesës, ku nuk përfshihen sipërfaqet e mureve dhe mjediset e përbashkëta të ndërtesave. Duke u bazuar në këtë përcaktim, sipërfaqet e ndërtimit për objektet me funksion banim, duhet të llogariten me një vlerë rreth 30% më të larta sesa sipërfaqet e shkelshme të parashikuara në VKM 904/2019.

Nga llogaritjet paraprake realizuar mbi të dhënat e mësipërme, është hartuar një program paraprak i sipërfaqeve të reja ndërtimore për t'u realizuar në zonë.

Programi paraprak:

Sipërfaqe e ZRZh 1/2 Laç	12 ha
Sipërfaqe ndërtimi për banim	13 500 – 15 000 m ²
Sipërfaqe ndërtimi për shërbime	3 300 – 5 700 m ²
Sipërfaqe ndërtimi objekt arsimit	850 m ²
Sipërfaqe ndërtimi qendre spitalore	3 500 m ²
Numri minimal i parkimeve nëntokësore	75 vende





Fleksibiliteti

Duke vlerësuar kapacitetet e zonës, të dhënat e mbërritura gjatë hartimit të planit dhe duke u mbështetur në kërkesat e bashkisë, u konsiderua e arsyeshme që kapaciteti i planit të ishte më i lartë sesa ai i parashikuar në Termat e Referencës.

Kapaciteti i ri propozon +55 familje, duke e çuar numrin total të banesave në ZRZh 1/2 në 200. Gjithashtu, propozohet që shërbimet të ofrohen në 50-70 njësi. Ky kapacitet shtesë mund të shfrytëzohet plotësisht apo pjesërisht, sipas nevojave që do të lindin në vijim.

Nga ky kapacitet mund të përfitojnë:

- Familje që jetojnë jashtë ZRZh 1/2 dhe që mund të transferohen. Ende nuk janë marrë vendime për rindërtimin e objekteve të banimit jashtë zonave të zhvillimit.
- Familje dhe biznese që preken nga shpronësimet, për shkak të zhvillimit të detyruar.

Për efekt fleksibiliteti në projektim edhe ndërtesa e spitalit dhe objekti i arsimit parashkollor janë parashikuar me sipërfaqe mbi atë të kërkuar në Termat e Referencës (rreth +10%). Vlerësimi për shfrytëzimin e sipërfaqes të shtuar do të bëhet gjatë hartimit të projekteve të zbatimit.



3. Plani i Përcaktimeve (Strategjia) Territoriale

3.1. Parashikimet e detyrueshme që rrjedhin nga PPV-ja dhe plane të tjera në fuqi apo proces hartimi, të cilat ndikojnë në territor

Mbështetur mbi Planin e Përgjithshëm Vendor të bashkisë Kurbin, në vijim, janë shkëputur disa parime strategjike, parashikime, përcaktime apo ilustrime, që artikulojnë qasjen e PPV kundrejt territorit të njësisë administrative Laç dhe që lidhen me karakterin e ndërhyrjes në ZRZh 1/2.

3.1.1. Vizioni strategjik i PPV

Referuar PPV Kurbin, vizioni mbi territorin mbështetet në vlerësimin në mënyre strategjike të lidhjeve të tërthorta të pesë peizazheve (bregdetar, bujqësor, infrastrukturor, rrëzëmalor dhe malor) dhe konkretizohet nëpërmjet përcaktimit të elementeve infrastrukture ndërlidhëse, të cilët kanë rolin specifik:

- I. të favorizojnë shkëmbimet, materiale dhe jo materiale, ndërmjet mjediseve të ndryshme;
- II. të lehtësojnë bashkëveprimin me qellim plotësimin e ndërsjellë të përdorimeve dhe funksioneve;
- III. të zhvillojnë marrëdhëniet ndërmjet ambienteve të ndryshme në të gjitha drejtimet.

Në këtë vizion, sistemet ndërlidhëse të tërthorta janë të dy tipave të ndryshme:

- tipi i parë (korridori portokalli) është më shumë i mbështetur në infrastrukturën rrugore me përshkueshmëri të motorizuar;
- tipi i dytë (korridori i gjelbër) është më shumë i frymëzuar nga përshkueshmëria "soft" (korridoret ekologjike, rrugët për biçikleta dhe këmbësorë, lëvizje e ngadalte/slow mobility).

ZRZh 1/2 ndodhet përgjatë aksit ndërlidhës të qendrave urbane rrëzëmalore. Kjo rrugë, që lidh me Milotin në veri dhe me Mamurras në jug, është edhe elementi kryesor që përfaqëson peizazhin rrëzëmalor, me qendra urbane që zhvillohen përgjatë saj, e me korridore tërthore që e lidhin me bregdetin, apo me zona të thella malore.

Në këtë kuptim, ZRZh 1/2 ndodhet thajse në kryqëzimin fizik të këtyre dy elementëve.

SISTEMI URBAN RRËZË VARGMALEVE përbëhet nga vargu i qendrave urbane të pozicionuara përgjatë rrugës së vjetër kombëtare (të lidhur mes tyre edhe nga hekurudha), si rezultat i traditës së pozicionimit të qendrave urbane në një kohë kur ultësira nuk ishte një mjedis i përshtatshëm për jetën e njeriut.

KORRIDORI PORTOKALLI shihet si një sistem ndërlidhjeje strategjik i pese peizazheve, i cili:

- lejon një lidhje rrugore të shpejtë të bregdetit me malin, duke favorizuar edhe në të kundërt aksesin e motorizuar nga zonat e brendshme drejt bregdetit;

- në korrespondence me peizazhin / mjedisin malor, tregon drejtimin e zhvillimit të lidhjes rrugore me zonat e brendshme;
- **në korrespondence me peizazhin / sistemin urban në rrëze të maleve, favorizon lokalizimin e infrastrukturave të reja në shërbim të sistemit prodhues (qendra biznesi dhe shërbimesh);**
- në korrespondence me korridorin infrastrukturor, përcakton pozicionin e pikave kryesore të aksesit në autostradë;
- në korrespondence me ultësirën bujqësore, favorizon lokalizimin e infrastrukturave në shërbim të aktivitetit bujqësor (qendra grumbullimi të produkteve, pole shërbimi dhe asistence);
- në korrespondence me zonën bregdetare, përcakton një pol zhvillimi të aktivitetit turistik bregdetar (plazh), i pajisur, sipas rastit, me infrastrukturën e nevojshme.

Qendra e Laçit, referuar në sa më sipër, parashikohet të ketë karakterin e një zone me shërbime, industri e infrastrukturë që i vijnë në ndihmë zhvillimit ekonomik dhe promovojnë zhvillimin urban dhe mirëqenien e komunitetit. Në fakt, Laçi sot e luan këtë rol në territorin e gjerë të bashkisë dhe vizioni strategjik i PPV i jep mundësi zhvillimit të mëtejshëm të këtij karakteri, me fokus drejt forcimit të infrastrukturave urbane e publike në shërbim të komunitetit. Rrjedhimisht, ZRZh 1/2 ndjek përcaktimet strategjike të PPV, duke rigjeneruar dhe konsoliduar pëlhurën urbane dhe duke shtuar shërbime dhe infrastrukturë publike.

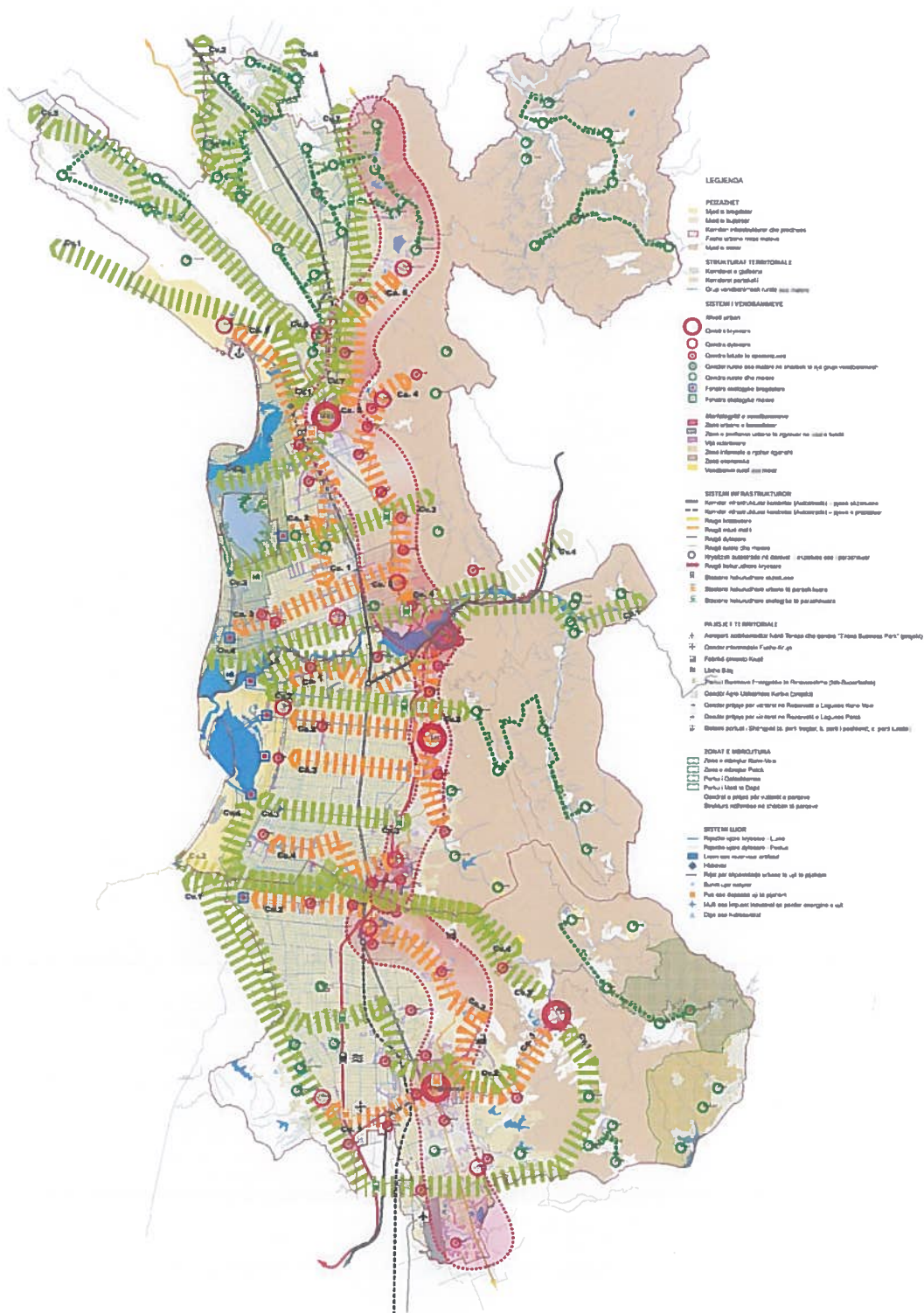


Figura 11. Harta e strategjisë për territorin e bashkive Krujë, Kurbin, Lezhë, ku evidentohet ndërthurja e fashës rrëzëmale me sistemin e korridoreve të gjelbër dhe atyre portokalli (UTS-01, PPV Kurbin 2017).



3.1.2. Projekte strategjike që lidhen me hartimin e PDyV-së

Në listën e projekteve strategjike të parashikuar nga PPV Kurbin, Zona e Re për Zhvillim 1/2 lidhet me projektet e mëposhtme:

01. Përmirësimi i rrjeteve teknike

Zhvillim i rrjeteve të burimeve të ujërave të pijshëm, kanalizimet e ujërave të zeza dhe furnizimi me energji elektrike, si kusht i domosdoshëm për zhvillimin e mëtejshëm.

06. Përmirësimi i rrugës së vjetër kombëtare

Rimëkëmbje e funksionalitetit dhe rolit territorial të rrugës së vjetër kombëtare, që lidh qendrat urbane historike që ndodhen përgjatë rrezes së vargmaleve.

08. Planifikim i detajuar vendor

Hartim i planeve të detajuara vendore (PDV) të parashikuara nga Neni 22 i ligjit 107/2014 në të gjitha ato situata urbane ku ekziston nevoja për ndërhyrje.

09. Plani i emergjencave civile

Përgatitja e një plani për mbrojtjen nga rreziqet e lidhura me emergjencat e mundshme, duke parashikuar strategjitë e ndërhyrjeve dhe përcaktimin e hapësirave për vënien në siguri të popullsisë.

11. Qyteti mik i fëmijëve

Programimi i ndërhyrjeve urbanistike me pjesëmarrje të gjerë për përmirësimin e jetës së fëmijëve në qytete, duke njohur dhe realizuar të drejtat e tyre.

27. Rikualifikim i qendrës urbane të Laçit

Propozim dhe realizim ndërhyrjesh urbanistike për përmirësimin e cilësisë së jetës sociale në zonën qendrore të qytetit të Laçit.

Këto projekte ndikojnë vizionin dhe qasjen strategjike për hartimin e PDyV-së si dhe konfirmojnë përputhshmërinë e programit të saj me vizionin e përgjithshëm të zhvillimit për territorin e bashkisë Kurbin.



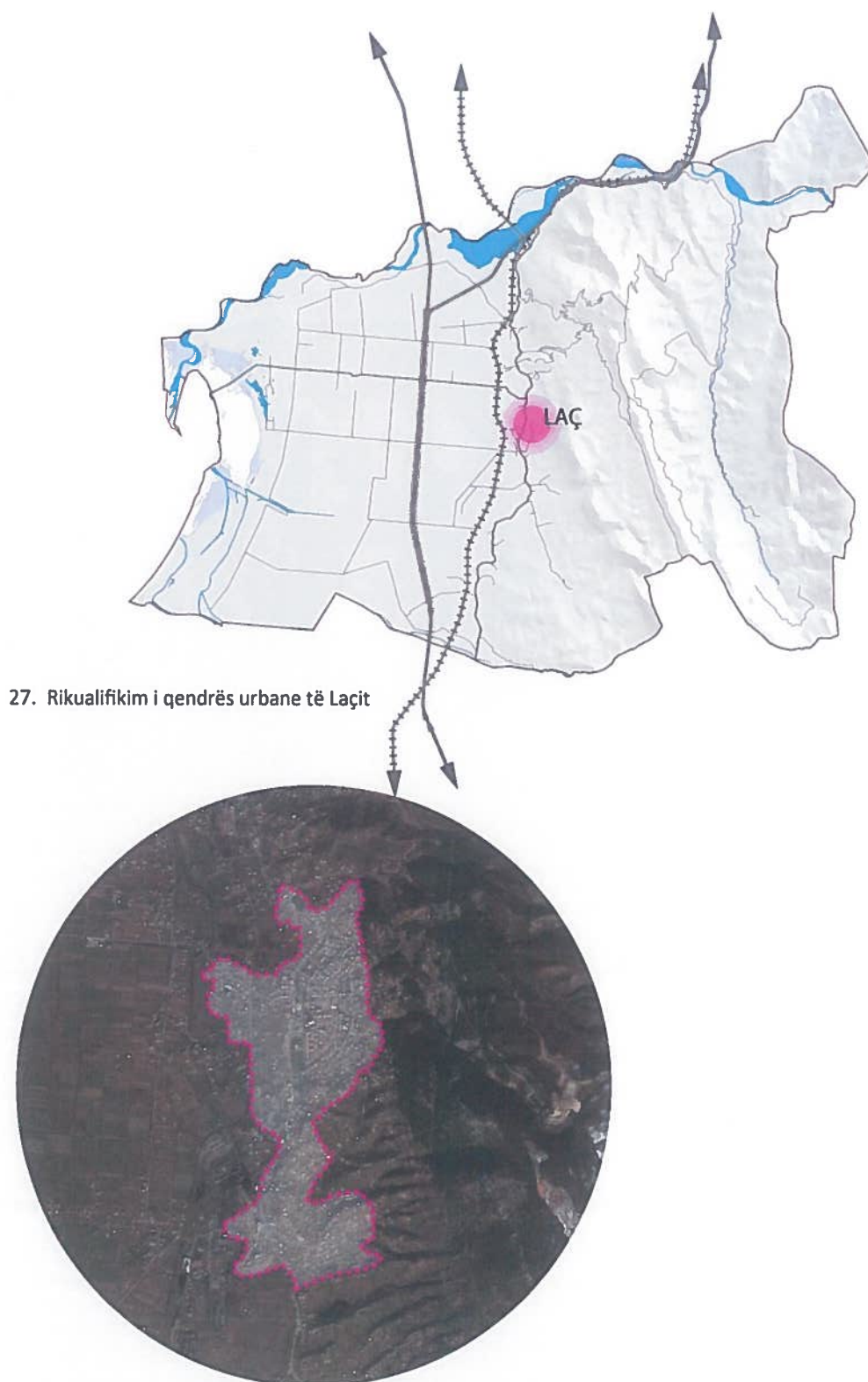


Figura 12. Projekti strategjik për rehabilitimin e qendrës urbane të Laçit (UTS-01, PPV Kurbin 2017).

3.1.3. Parime strategjike për Sistemin Urban, Sistemin Infrastrukturor

Në vijim listohet një ekstrakt i parimeve kryesore strategjike që orientojnë zhvillimin për ZRZh 1/2 në Laç, dhe që lidhen kryesisht me infrastrukturën dhe sistemin urban.

SUB.4 Përshtatja sipas standardeve të nivelit kombëtar dhe ndërkombëtar e pajisjeve urbanistike dytësore (kopshte, shkolla, gjelbërim, parkime etj.)

SUB.5 Zhvillimi i qendërtimeve të reja urbane në qendrat kryesore dhe dytësore të bashkisë, në veçanti në Fushë-Kuqe, Laç, Mamurras, Milot (shkolla të mesme, biblioteka dhe mediateka urbane)

SUB.6 Zhvillimi i sistemeve të lëvizshmërisë urbane alternative (pistat e biçikletave, rrjetet pedonale) të integruara me sistemit e transportit publik automobilistik dhe hekurudhor

SUB.7 Racionalizimi dhe fuqizimi i rrjetit automobilistik, të integruar me sistemin e parkimeve urbane dhe territoriale

SUB.9 Favorizimi i aksesit, përdorimi dhe ndarja e të mirave të përbashkëta urbane (Urban Commons) të gjithë qytetareve, me kujdes të veçantë për personat me aftësi të kufizuara

SUB.10 Kthimi i qyteteve dhe të mirave të përbashkëta urbane në vende dhe objekte të aksesueshme dhe të sigurta për fëmijët (Qyteti mik i fëmijëve)

SUB.12 Hartimi në një kohë të shkurtër i Planit të Emergjencave Civile në përputhje me standardet bashkëkohore ndërkombëtare

SIN.4 Zhvillimi dhe konsolidimi i rrjetit të parkimeve në nivel territorial, urban dhe lokal

SIN.9 Kontrolli dhe nxitja e kursimit të energjisë dhe të riciklimit/ripërdorimit të mbetjeve të ngurta urbane.

Përsa i përket infrastrukturës rrugore, PPV përcakton rrjetin e rrugëve kryesore dhe seksionet e tyre sipas rolit që ato kanë. Një përshkrim i seksioneve të rrugëve që prekin drejtpërdrejtë ZRZh 1/2 jepet më poshtë:

RRUGE E KATEGORISE C, rrugë me një karrexhatë, me dy korsi lëvizje për sens me gjerësi minimale 3.5 m dhe bankina të shtrura, minimumi 1m.

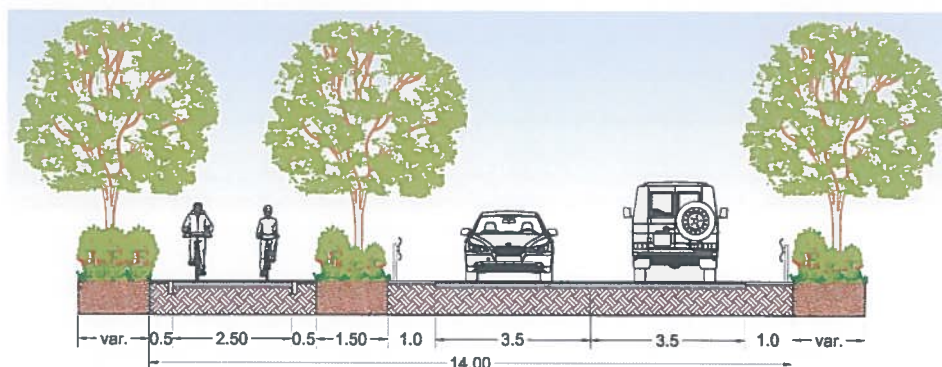


Figura 13. Rrugë e kategorisë C me korsi biçiklete (UTS-01, PPV Kurbin 2017).

Sipas VKM 628 dt. 15.7.2015 "Për miratimin e rregullave teknike të Projektimit dhe Ndërtimit të Rrugëve" rrugët e kategorisë C nuk janë më të vogla se 9m (C3) por jepet dhe një tip tjetër rruge e kategorisë C, konkretisht C1, rruge me dy korsi nga 3.75m dhe bankina të shtruara 1.5m.

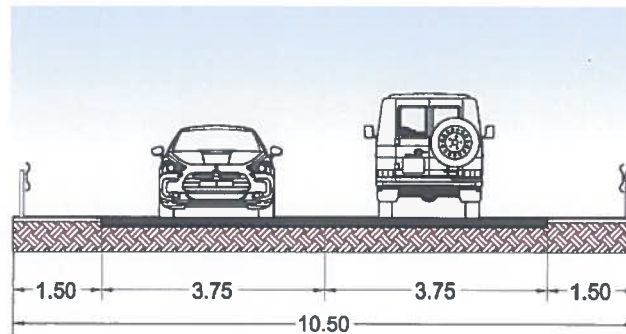


Figura 14. Rrugë e kategorisë C1 (UTS-01, PPV Kurbin 2017).

Rruge të kategorisë C janë të gjitha segmentet rrugore në administrimin e ARSh-së. Në Bashkinë e Kurbinit, të kësaj kategorie propozohet disa akse, konkretisht: aksi i vjetër Mamurras – Milot.

RRUGE E KATEGORISE E, rruge me dy korsi për sens nga 3m, bankina të shtruara nga 0.5m, trotuare 1.5m.

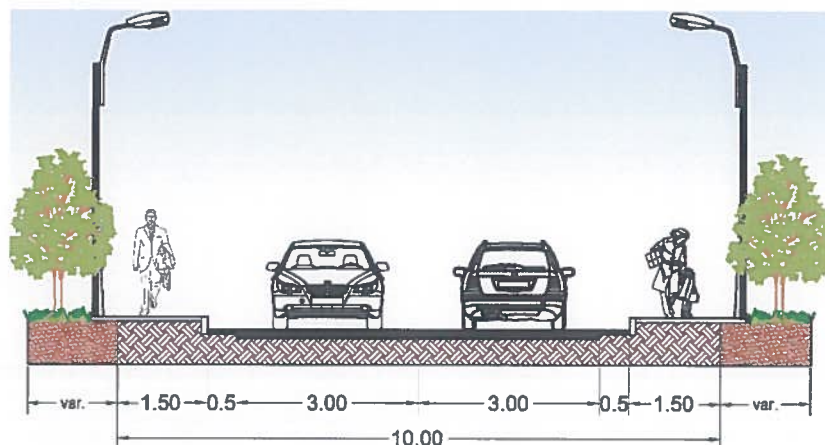


Figura 15. Rrugë e kategorisë E (UTS-01, PPV Kurbin 2017).

Rrugë të kësaj kategorie propozohen të gjitha rrugët në qendrat urbane të Bashkisë së Kurbinit.

3.1.4. Parashikimet specifike për ZRZh 1/2

Referuar PPV të bashkisë Kurbin, ZRZh 1/2 mbivendoset (por nuk përputhet) me njësitë strukturore LA-UB 037, LA-UB 112, LA-UB 118, LA-UB 119, LA-UB 122, LA-UB 123. Parametrat e zhvillimit për secilën nga zonat jepen të përmbledhura në tabelën në vijim.

Njësia	Kategoria e përdorimit të tokës				i	KSHT %	Lartësia Kate
	Kat.1	Kat.2	Kat.3	Kat.4			
LA-UB 037	AR	-	-	-	-	-	-
LA-UB 112	A	S, IS	AR, AS	SH	1.8	50	6
LA-UB 118	A	S, IS	AR, AS	SH	2.2	50	7
LA-UB 119	A	S, IS	AR, AS	SH	2.2	50	7
LA-UB 122	A	S, IS	AR, AS	SH	1.6	50	5
LA-UB 123	A	S, IS	AR, AS	SH	1.6	50	5



Figura 16. Njësitë strukturore dhe përdorimi i tokës (AKPT, e-Planifikimi).

Nga analiza e të dhënave të mësipërme, rezulton se programi paraprak i përcaktuar në Termat e Referencës ka përputhshmëri të plotë përsa i përket kategorive të përdorimit të tokës të përcaktuara në PPV dhe intensitetit të ndërtimit maksimal të lejuar.

3.2. Përmbledhja e gjetjeve të vlerësimit të gjendjes ekzistuese të territorit dhe identifikimi i çështjeve për t'u zgjidhur nga strategjia

Për hartimin e PDyV-së për ZRZh 1/2 Laç, u analizuan aspekte që lidhen me planifikimin, në shkallë bashkie, njësie administrative, zone urbane si dhe në zonën specifike të përcaktuar për zhvillim. Nga analiza shumë-planëshe si dhe nga vëzhgimet konkrete të kryera në terren, rezultojnë një seri çështjesh që do të adresohen për zgjidhje strategjike e që do të shndërrohen në piketa mbi të cilat do të orientohet propozimi. Një përmbledhje joshteruese e këtyre çështjeve është listuar në vijim.

ROLI I AKSIT MAMURRAS – MILOT

Aksi Mamurras – Milot, si segment i rrugës rrëzëmale, ka një peshë strategjike në formulimin e territorit për qendrën urbane të Laçit. Megjithatë roli i tij është zbehur nga ndërtimi i rrugës kombëtare Thumanë-Milot, ky aks vijon të mbetet i rëndësishëm në transitin urban mes qendrave të vendosura në territorin e ndërmjetëm mes fushave bujqësore dhe zonës malore. Si i tillë, prezenca e tij sjell një efekt ndarës të zonave urbane, ku, zonat në lindje perceptohen si zona qendrore dhe ato në perëndim si zona periferike e të shkëputura nga qyteti. Ky fenomen do të duhet të adresohet përmes dizajnit urban, ku karakteri i këtij segmenti në brendësi të qytetit do të përcaktohet nga prezenca e hapësirës publike, duke reduktuar impaktin e lëvizjes automobilistike. Në shtrirje afatgjatë, zgjidhja do të jepet përmes unazës së qytetit të propozuar nga PPV, e cila do të shërbejë si bypass, dhe do të mundësojë transformimin e rrugës në një bulevard të brendshëm të qytetit.

FASHA E GJELBËR E QYTETIT

Paralel me aksin Mamurras – Milot, në brendësi të qytetit zhvillohet një park linear, i cili, për nga karakteri, ndan zonën qendrore nga rruga automobilistike dhe përcakton kufijtë e qendrës. Për shkak të zgjerimit të qytetit, ky kufi perëndimor i qytetit sot është shndërruar në një park qendror, i cili ka potencialin e rehabilitimit dhe zhvillimit të mëtejshëm, duke ofruar një hapësirë rekreative funksionale për qytetin.

TREGU

Tregu i qytetit zhvillohet në kufirin jugor të zonës, në mënyrë mjaft spontane, njëkohësisht edhe mjaft kaotike. Sistemimi dhe disiplinimi i zonës së tregut, si në aspektin funksional, ashtu edhe në atë peizazhistik, mbetet një ndër objektivat finale dhe të drejtpërdrejta të PDyV-së.

CILËSIA E HAPËSIRËS URBANE

Gjendja ekzistuese e RZZh 1/2 paraqet një kontekst të formuar urban, në të cilin, hapësira urbane ka humbur cilësitë funksionale dhe ato peizazhistike. Rikonceptimi i hapësirës, duke propozuar në pjesë të caktuara koncepte si urban farming apo shared space, do të mund të kontribuojnë jo vetëm në përmirësimin e hapësirës, por edhe në cilësinë dhe natyrshmërinë e jetës së komunitetit.

PARANIA E AUTOMJETEVE

Lëvizja dhe parkimi i automjeteve rezulton të jetë i padisiplinuar, duke prodhuar hapësira publike jofunkionale dhe duke dëmtuar peizazhin. Disiplinimi i parkimit dhe vendosja e fokusit tek hapësirat këmbësore, do të prodhojë hapësira urbane tërheqëse dhe cilësore, të cilat do të shërbejnë jo vetëm për zonën e re, por edhe për gjithë qytetin, që është në nevojë akute për operacione të rigjenerimit të hapësirës dhe dimensionit publik.

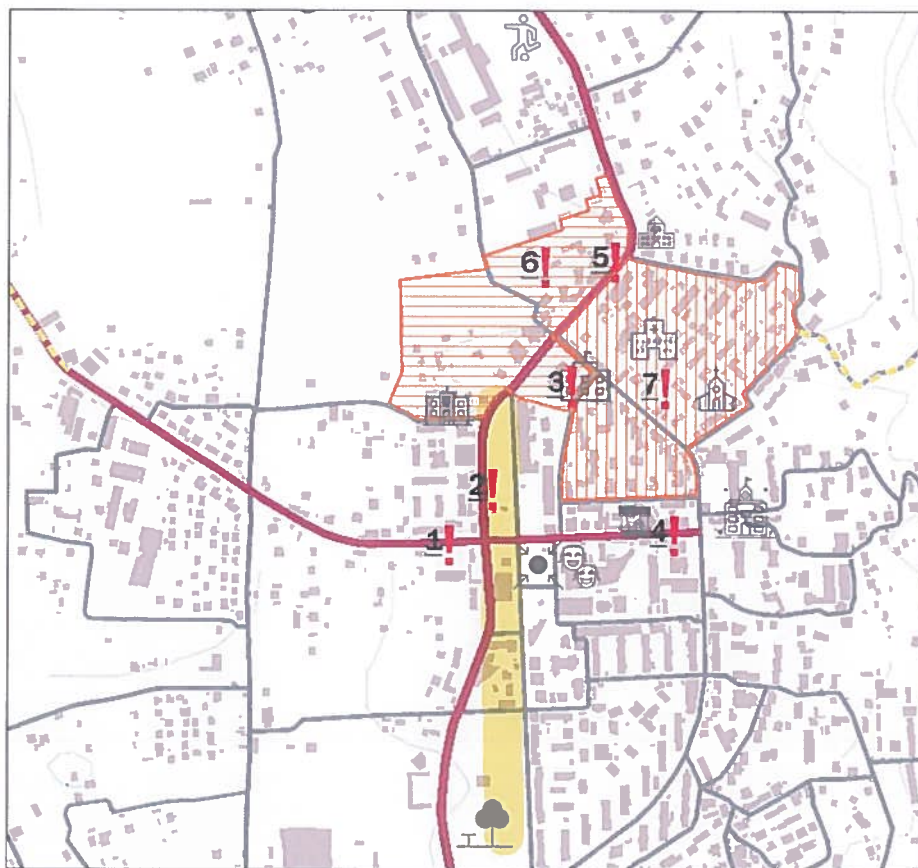
PEIZAZHI

Zona e ndërhyrjes, por edhe rrethinat e saj, karakterizohen nga një peizazh i degraduar. Ky degradim vjen si pasojë e amortizimit të ndërtimeve, mungesës së mirëmbajtjes dhe investimeve në hapësirën publike dhe neglizhimit në qasje ndaj peizazhit natyror. Në këtë perspektivë, ndërhyrja duhet të synojë rigjenerimin e peizazhit të zonës duke impaktuar peizazhin urban të qytetit në tërësi. Kujdesi ndaj

marrëdhënies vizuale me elementet e peizazhit natyror është një potencial tjetër për t'u eksploruar në këtë projekt.

IDENTITETI HAPESINOR

Qyteti i Laçit, i projektuar në 'tabula rasa' gjatë socializmit, ka një karakter të kompozimit urban e hapësinor mjaft imponues, aset ky që paraqet një potencial të lartë kur shoqërohet me peizazh urban e arkitektonik të kurrar. Mundësia në këtë rast është që propozimi të kthehet në një zhvillim të integruar në mënyrë të natyrshme me karakterin e qytetit, duke risjellë trajta hapësinore të njohura e të pranuara, por me cilësi peizazhistike e arkitektonike të një niveli të lartë.



ZONE 1
ZONE 2

EKZISTUES

ndërtesat
rugët
rugët kryesore
zonë e gjelbër

KRITIK

- 1 Ndalesë transporti publik: situatë kaotike
- 2 Rrugë kryesore: trafik tranzit
- 3 Bashkia: nuk është e dukshme - hapësirë e paaksesueshme për komunitetin
- 4 Zonë komerciale: kaotike
- 5 Mungesë e parkimit publik
- 6 Zonë e braktisur dhe territor i pakultivuar: degradim mjedisor dhe urban
- 7 Hapësira publike: vështirë të arritshme

Figura 17. Evidentimi i disa prej problematikave që do të adresohen nga PDyV-ja.

3.3. Vizioni i zhvillimit të zonës dhe drejtimet për zhvillimin e saj

Vizioni i zhvillimit të zonës, dhe drejtimet e zhvillimit shprehen përmes qasjes teorike të skuadrës dhe Manifesto-s së artikuluar në përgjigje të nevojave që u evidentuan nga analiza e kontekstit. Në këtë mënyrë krijohet sfondi i duhur për formulimin e objektivave strategjike të cilët do të jenë udhëzuesit kryesorë të propozimit.

3.3.1. Qasja teorike

Siç pranohet gjerësisht, është e pamundur të pretendohet për modele teorike të transportueshme në urbanizëm. Çdo kontekst specifik kërkon përshtatjen apo prodhimin e një modeli teorik apo ekzaminues të realitetit që i përgjigjet karakteristikave në terma lokale.

Referuar analizës paraprake të kontekstit, duke u bazuar në bindjet që burojnë nga eksperiencia e skuadrës dhe profili i saj akademik, u hartua një qasje në nivel teorik, e cila artikulon parimet bazë të vizionit të zhvillimit të zonës. Pikërisht mbi këto baza, do të ndërtohet edhe strategjia territoriale mbi të cilën do të formësohet plani.

BASHKEJETESË ME TË PAPRITURAT E NATYRËS?

Pyetja e shtruar në thelb vazhdon të modelojë/evlujë instrumentet përmes të cilëve njeriu ndërhyr në territor, sidomos në kontekste të karakterizuara nga paqëndrueshmëri të natyrës. Objekti i ndërhyrjes, përveç se rikuperimit, është të implementojë koncepte të reja, në çdo nivel të instrumenteve territoriale, me synim bashkëjetesën e qëndrueshme mes mjedisit të ndërtuar dhe forcave të natyrës.

FLEKSIBILITETI I INSTRUMENTEVE TË PLANIFIKIMIT

Një nga pikat teorikisht të diskutueshme sot mbetet rigjediteti i instrumenteve të planifikimit. Në fakt, siç edhe situata tregoi, kemi nevojë për instrumente që ia lejojnë vetes ndryshimin në kohë, ri-dizenjimin e tyre sipas situatave ex-novo të krijuara nga fenomene natyrore ose jo. Sidomos në kontekste të karakterizuara nga dinamika të larta urbane e zhvillimi, planet strategjike duhet të kthehen në instrumente fleksibël, të cilat parashikojnë skenarë alternativë në terma të përdorimit të qytetit.

MUNDËSI PËR PREZANTIMIN E NJË MODELI TË RI ZHVILLIMI, I CILI KTHEN NË OPORTUNITET RREZIKUN

Në fakt, qasja jonë e ndërhyrjes tenton drejt të vlerësuarit të riskut si një oportunitet. Konsideruar peizazhin e degraduar prej tri dekadave të zhvillimit të pakontrolluar të tranzicionit, ky moment, përtej dimensionit tragjik shfaq oportunitetin e përdorimit në një shkallë domethënëse të aksionit urban. Kjo vlen edhe për ZRZh 1/2 ku ndërhyrja konsiderohet e pjesshme. Goditjet kane evidentuar “pjesët e sëmura” të indit ekzistues, të shprehura në ndërtesa arkitektonike (kryesisht njësi banimi kolektive) të degraduara funksionalisht dhe në terma të imazhit. Rindërtimi i tyre, në kuadër të kësaj sipërmarrjeje, në thelb shpreh një oportunitet të rikuperimit të imazhit dhe të qasjes ndaj zonës në fjalë.

QASJE E INTEGRUAR PËR ZONËN NË RAPORT ME QYTETIN SI ENTITET HAPËSINOR DHE RAJONIN

Ndërhyrja nuk do të fokusohet në mënyrë të izoluar në zonën në fjalë, ajo tenton të krijojë një sistem funksional përmes hapësirës së gjelbër e asaj lidhëse. Në mënyrë logjike, edhe strategjia e ndërhyrjes në ZRZh 1/2, është vijimësi e qëndrimit në raport me qytetin si entitet. Korridori i gjelbër shfaqet si një

hapësire urbane me një potencial të jashtëzakonshëm, ai kthehet në aksin e gravitetit të të gjitha zonave që e rrethojnë, duke i lidhur ato me shkallen e qytetit.

REKUPERIMI HAPESINOR / ZGJIDHJE NË FAVOR TË NJË QYTETI TË DECENTRALIZUAR NË TERMA HAPËSINORE

Koncepti i ndërhyrjes do të tentojë të rigjenerojë qytetin në terma të funksionit; nga modelet tipike të qendrave të vogla urbane në Shqipëri, ku të gjitha funksionet janë të grumbulluara në një zonë, do të tentohet drejt decentralizimit dhe krijimit të pikave të reja të referencës për përdoruesit e hapësirës.

REKUPERIMI I KAPACITETEVE AKOMODUESE

Sigurisht që thelbi i ndërhyrjes mbetet rikuperimi i kapaciteteve akomoduese të qytetit, duke ofruar skenarë në terma numrash e hapësire, për njësitë e banimit.

PROPOZIMI I NJË INDI URBAN QË SIGURON VAZHDIMËSI NË TERMA TË IDENTITETIT HAPESINOR DHE MODELIT TË JETESËS TË BANOREVE LOKALË

Një nga objektivat kryesore të vizionit mbetet mos-cenimi i identitetit hapësinor të zonës. Ne mendojmë që kompozimi hapësinor, si dhe shkalla urbane janë instrumente thelbësore që kontribuojnë në terma të identitetit. Ruajtja e gjurmëve të ndërtesave ekzistuese dhe rindërtimi sipas tyre e zhvendos sfidën tek gjuha arkitektonike.

FOKUS NË IMPIANTET E HAPËSIRËS PUBLIKE BRENDË ZONËS - DREJT NJE MODELI “SHARED SPACE”?

Një nga potencialet e jashtëzakonshme të zonës është natyra e hapësirës semi-publike dhe publike të saj si dhe marrëdhënia që ato vendosin me objektet arkitektonike. Hapësira e përbashkët duket elementi që unifikon dhe i jep sens unitar zonës. Ky tipar preferohet të përforcohet nga vizioni i ndërhyrjes. Pjesë e tij, është trajtimi i mëtejshëm i hapësirës përmes rikualifikimit cilësor të saj; ajo çka propozojmë është një ndërhyrje e cila nuk shpreh përmes dizajnit kategoritë e përdoruesve e lëvizjes, por e trajton hapësirën si sistem të integruar.

3.3.2. Manifesto

Në vijim të qasjes teorike të skuadrës, vizioni mbi zhvillimin e zonës tenton të evidentojë çështjet më të rëndësishme përmes një Manifesto-je që shpreh qëndrimin tonë mbi modelin e zhvillimit dhe hierarkinë e komponentëve të planifikimit për zonën e rindërtimit.

REZILIENCË

I gjithë sfondi i ndërhyrjes mbështetet në konceptin se indi urban është një entitet i gjallë, një strukturë e aftë të reagojë e përshtatet ndaj ndryshimeve të shkaktuara nga faktorë të jashtëm apo të brendshëm. Aftësia e përtëritjes shprehet në dinamizmin e vazhduar të dimensionit fizik të tij, si dhe në rikompozimin e vazhduar të layout-it funksional të tij.

PËRTEJ PANIKUT TË EMERGJENCËS DHE KONCEPTIT TË STREHËS

Koncepti i ndërhyrjes në terma të mjedisit të ndërtuar tenton të konsiderojë faktin që impakti në territor i propozimit do të zgjasë minimalisht disa dekada. Ky fakt e ka modeluar qasjen drejt propozimit të strukturave që i shmangen konceptit të strehës dhe kushteve të emergjencës. Gjithashtu kjo gjë do të reflektohet në cilësitë hapësinore të njësive të propozuara si dhe në cilësitë urbane të zonës.

HAPËSIRA PUBLIKE - GJENERATOR I JETËS KOMUNITARE DHE SIGURUESE E IDENTITETIT

E lidhur ngushte me shmangien e konceptit të emergjencës është dhe hapësira publike. Në ndërhyrjen tone ajo do të trajtohet si çelës i rikuperimit social dhe element kyç në ruajtjen e identitetit të zonës. Nga ana tjetër, kjo ndërhyrje është një shans historik, për të prezantuar modele alternative të bashkëjetesës së komuniteteve, bazuar në konceptet bottom-up të menaxhimit urban.

DIZAJNI - FUQIA E MJETIT QË EVOKON NDRYSHIMIN

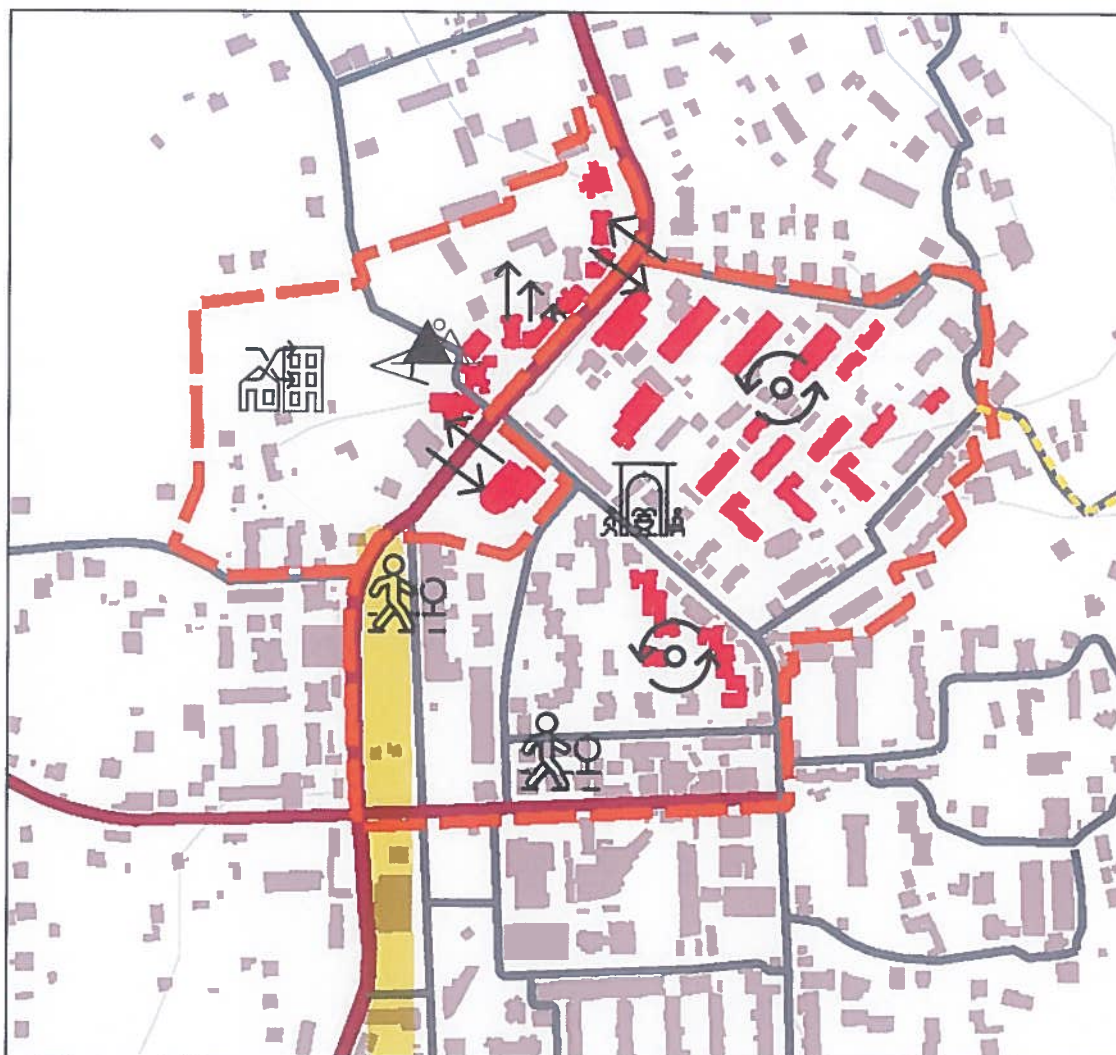
Në besojmë fort tek fuqia e dizajnit dhe tek koncepti i së bukurës. Ndërhyrje të tilla, që kanë impakt në shkallë qyteti, përtej rolit të strehimit mund të kthehen në zona pilot që evokojnë shpresë dhe ndryshim.

Sidomos në fokusin e një vizioni i cili rindërton mbi gjurmët e godinave ekzistuese, gjuha arkitektonike dhe niveli estetik i objektit arkitektonik kthehen elemente të dorës së parë e kontribuues me rëndësi në perceptimin dhe qasjen ndaj zonës.

INFRASTRUKTURA E SHËRBIMEVE - PIKA E TAKIMIT ME STRUKTURËN EKZISTUESE TË QYTETIT

Edhe në këtë rast të ndërhyrjes, agregimi i funksioneve publike dhe shërbimeve të zonës ekzistuese me nevojat aktuale të qytetit është çelësi përmes të cilit krijohen pikat e kontaktit të zonës dhe strukturës së qytetit. Trekëndëshi i modeluar nga **funksionet publike – hapësira – dizajni** përben bazat e filozofisë së ndërhyrjes, prej nga ku gjenerohet strategjia.





--- ZONE 1 e 2

EKZISTUES

- ndërtesat
- rrugët
- rrugët kryesore
- zonë e gjelbër

PARIMET

-  shembje dhe rindërtim me imazh të ri urban
-  ruhet pamja drejt maleve
-  I jepet përparësi shërbimeve këmbësore
-  funksione të përziera
-  rikualifikim i hapësirës publike
-  shembje dhe rindërtim duke ruajtur imazhin urban
-  vëllimi i projektit = vëllimi ekzistues + 1 kate
-  vëllimi i projektit = vëllimi ekzistues

Figura 18. Parime të ndërhyrjes.

3.4. Objektivat strategjike për zhvillimin e zonës

Sipas arsyetimit të ekipit, "prirja e natyrshme e territorit" është nxitësi kryesor i vizionit strategjik: ai është me të vërtetë konspekti i të gjitha potencialeve më të fuqishme të një territori dhe si i tillë prodhon treguesit për të ardhmen e saj. Prirja duhet të shprehë një ambicie që duhet të jetë pragmatike, por edhe tërheqëse. Pragmatizmi siguron të jetë në përputhje me burimet dhe kapacitetet vendore.

Duke u mbështetur në Termat e Referencës, në analizën e territorit, në qasjen teorike, si dhe në vizionin e përgjithshëm, janë evidentuar objektivat strategjike që listohen më poshtë.

OBJEKTIVA STRATEGJIKE QE BUROJNE NGA PPV

OS-01. Përmirësimi i rrjeteve teknike. Zhvillim i rrjeteve të burimeve të ujërave të pijshëm, kanalizimet e ujërave të zeza dhe furnizimi me energji elektrike, si kusht i domosdoshëm për zhvillimin e mëtejshëm.

OS-02. Rehabilitimi i segmentit të rrugës së vjetër kombëtare. Rimëkëmbje e funksionit dhe rolit urban të rrugës së vjetër kombëtare, që lidh qendrat urbane historike që ndodhen përgjatë rrezes së vargmaleve dhe që përshkon qytetin në drejtimin veri jug.

OS-03. Qyteti mik i fëmijëve. Programimi i ndërhyrjeve urbanistike me pjesëmarrje të gjerë për përmirësimin e jetës së fëmijëve në zonë, duke njohur dhe realizuar të drejtat e tyre.

OS-04 Zhvillimi i një qendre të re urbane në rang qyteti (qendër spitalore, institucion, objekt arsimor, hapësirë publike, shërbime)

OS-05 Zhvillimi i sistemeve të lëvizshmërisë urbane alternative (pistat e biçikletave, zona pedonale) të integruara me sistemit e transportit publik

OS-06 Favorizimi i aksesit, përdorimi dhe ndarja e të mirave të përbashkëta urbane (Urban Commons) të gjithë qytetareve, me kujdes të veçantë për personat me aftësi të kufizuara

OS-07 Kontrolli dhe nxitja e kursimit të energjisë dhe të shfrytëzimit të energjive të rinovueshme.

OBJEKTIVA STRATEGJIKE QE BUROJNE NGA QASJA DHE VIZIONI

OS-08 Riformulimi i peizazhit urban. Konsideruar peizazhin e degraduar prej tri dekadave të zhvillimit të pakontrolluar të tranzicionit, ky moment, shfaq oportunitetin e përdorimit në një shkallë domethënëse të aksionit urban.

OS-09 Qasje e integruar në raport me qytetin si entitet hapësinor. Ruajtja e karakteristikave të indit urban dhe konkretisht gjurmëve të ndërtesave, do të mundësojë vijimësisë fizike, kompozicionale e hapësinore të elementëve urbanë. Indi urban do të sigurojë vazhdimësi në terma të identitetit hapësinor dhe modelit të jetesës të banoreve lokalë.



OS-10 Fokus ne impiantet e hapësirës publike dhe shërbimeve brenda zonës. Ajo çka do të propozohet në këtë rast është një sistem hapësirash semi-publike që ndikojnë në kualitetin e zonës. Aplikimi i koncepteve të urban farming dhe shared space.





BASHKIA KURBIN

PLANI I DETYRUARA VENDOR (PDyV) PËR ZONËN E RE TË ZHVILLIMIT 1/2, NJËSIA ADMINISTRATIVE LAÇ, BASHKIA KURBIN

Relacion - Plani i Zhvillimit

UTS-01

Mars 2020





Figura 1. Pamje ajrore e qytetit të Laçit

Parathënie

Pas tërmetit të datës 26 nëntor 2019, Qeveria Shqiptare mori nismën për të mbështetur bashkitë e prekura, përmes një plani për rindërtim dhe mëkëmbje sociale.

Akti Normativ nr.9, datë 16.12.2019, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore", parashikon paraprirjen e procesit të rindërtimit nga planifikimi i territorit përmes Planit të Detyruar Vendor (PDyV); një instrument që hartohet për një zonë të veçantë, të shpallur me vendim të Këshillit të Ministrave, si Zonë e Re për Zhvillim (ZRZh), e cila mund të jetë një zonë e dëmtuar, ose një territor i lirë nga ndërtimet, apo i përshtatshëm për procesin e rindërtimit.

Qeveria Shqiptare ka caktuar, nga Fondi i Rindërtimit, një fond të posaçëm për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe ka ngarkuar Agjencinë e Planifikimit të Territorit si njësi zbatuese për hartimin e PDyV-ve, mbi bazën e VKM nr.9, datë 10.01.2020, "Për caktimin e njësive zbatuese për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe financimin e tyre nga Fondi për Rindërtimin miratuar në Buxhetin e vitit 2020".

Komisioni Shtetëror i Rindërtimit, më datë 28 janar, të vitit 2020, miratoi propozimin për caktimin e Zonës 1/2, Njësia Administrative Laç, Bashkia Kurbin si Zonë e Re për Zhvillim. Me VKM 65/2020, zona 1/2 në Laç shpallet Zonë e Re për Zhvillim.

Kuadri ligjor për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe aktet e mësipërme, përmes direktivave dhe orientimeve që japin për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore, sigurojnë që produkti final i këtij procesi të jetë një dokument orientues strategjik për rindërtimin, mëkëmbjen sociale dhe zhvillimin e bashkisë në tërësi. Synimet dhe objektivat e PDyV sigurojnë një zhvillim të qëndrueshëm në aspektin ekonomik, urban, mjedisor dhe çdo element tjetër të rëndësishëm për dekadat e ardhshme.

Finalizimi i Planit të Detyruar Vendor për Zonën 1/2 Laç, do të jetë një nga arritjet e para në procesin e rimëkëmbjes pas tërmetit të 26 nëntorit, me dëshirën e vullnetin për të përballuar sfidat e zhvillimit të qëndrueshëm të territorit, së bashku me komunitetin, që është burimi dhe qëllimi final i këtij vullneti drejt të ardhmes.

Duke e konsideruar këtë fazë si shumë të rëndësishme për hartimin e Planit të Detyruar Vendor, falënderojmë dhe vlerësojmë maksimalisht përkushtimin dhe seriozitetin e shprehur nga ekspertët e Bashkisë Kurbin dhe AKPT-së, të cilët kanë mirëpritur diskutimet dhe kanë dhënë udhëzime shumë të vlefshme në hartimin e këtij dokumenti.



Përmbajtja

Përmbajtja.....	4
1. Përkufizime	5
2. Hyrje.....	7
3. Plani i përdorimit të tokës.....	9
3.1. Strukturimi dhe zonimi i territorit.....	9
4. Plani i Infrastrukturave dhe Shërbimeve Publike.....	18
4.1. Infrastruktura publike inxhinierike	18
4.2. Infrastruktura e shërbimeve sociale	21
5. Plani i Mbrojtjes së Mjedisit.....	24
5.1. Mbrojtja e peizazhit	24
5.2. Shtimin dhe/ose zgjerimin e hapësirave të gjelbra	25
5.3. Përmirësimin e cilësisë së mjedisit	26
6. Plani i Veprimeve për zbatimin e PDyV-së.....	27
6.1. Programet dhe projektet e zhvillimit	27
6.1.1. Programi i rindërtimit për strehim (PS)	27
6.1.2. Programi i rehabilitimit të infrastrukturave dhe shërbimeve (PRI)	27
6.1.3. Programi i zhvillimit të komunitetit (PZHK)	28
6.2. Plani i veprimeve.....	29
6.2.1. Grafiku kohor i realizimit të planit	30





1. Përkufizime

Referuar bazës ligjore, termat e përdorur në këtë dokument, kanë kuptimin e mëposhtëm:

“Funksion”, qëllimi të cilit i shërben ose duhet t’i shërbejë toka dhe/ose ndërtimi në të dhe mund të realizohet nga një ose disa aktivitete.

“Hapësirë publike”, është hapësira e jashtme, si trotuari, rruga, sheshi, lulishtja, parku e të tjera të ngjashme, në shërbim të komunitetit, ku menaxhimi mund të jetë publik dhe/ose privat. Hapësira publike përfshin rrugëkalime publike dhe mjedise që janë të hapura për publikun ose në shërbim të përdorimit publik, pavarësisht nga regjimi juridik i tokës dhe përtej përcaktimeve të pronës publike.

“Nënnjësi” është pjesë përbërëse e Zonës së Re për Zhvillim që detajohet në nivelin e funksioneve dhe i shërben planifikimit të detajuar të territorit.

“Plan i detyruar vendor” (PDyV), është dokument planifikimi që hartojnë njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe autoritetet përgjegjëse, sipas rastit, për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore dhe, kur çmohet e nevojshme, për të garantuar sigurinë e jetës dhe të shëndetit, që përcakton kushtet për zhvillim të detyruar, si dhe zhvillimin e zonave të reja.

“PPV”, Plani i Përgjithshëm Vendor.

“Vija e kuqe” ose **“Vija e ndërtimit”**, kufiri i lejuar për vendosjen e një ndërtimi në raport me infrastrukturën, në përputhje me legjislacionin sektorial në fuqi.

“Zonë e re për zhvillim” (ZRZh), është territori që përcaktohet nga njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe shpallet me vendim të Këshillit të Ministrave, si zonë e përshtatshme për zhvillimin e detyruar.

MËNYRA TË NDËRHYRJES NË TERRITOR

“Konservim”, procesi i ruajtjes dhe i mbrojtjes së një territori ose ndërtimi të caktuar në formën e tij ekzistuese/aktuale.

“Konsolidim”, procesi i zhvillimit të territorit, i cili ka për qëllim përmirësimin dhe forcimin e infrastrukturës e të strukturës urbane ekzistuese, duke nxitur ndërtimin brenda zonave të urbanizuara.

“Rigjenerim/përtëritje”, procesi i përmirësimit të kushteve ekonomike, fizike, sociale dhe mjedisore të një territori apo ndërtimi.

“Rizhvillim”, procesi i zhvillimit dhe i rindërtimit të një territori, i cili është i ndërtuar, por i degraduar dhe kryesisht me mungesa të funksioneve kryesore

SISTEMET TERRITORIALE

“Sistem territorial”, bashkësia e një seri përbërësish territorialë për qëllime planifikimi, të ndërvarur dhe bashkëveprues me njëri-tjetrin, të cilët formojnë një tërësi.

“Sistemi urban” (UB) formohet nga tërësia e vendbanimeve urbane dhe rurale, territoreve të ndërtuara ku kryhen funksione dhe aktivitete social-ekonomike. Sistemi urban kufizohet nga vija e gjelbër.



“Sistemi infrastrukturor” (IN) formohet nga tërësia e rrjeteve dhe strukturave që mbështetin dhe mundësojnë aktivitetin njerëzor, duke përfshirë transportin, energjinë, komunikimin, furnizimin dhe trajtimin e ujit dhe menaxhimin e mbetjeve.

KATEGORITË E PËRDORIMIT TË TOKËS

“Banim” (A) përfshin territore dhe struktura ku kryhen funksione dhe aktivitete të banimit.

“Shërbime” (S) përfshin territore dhe struktura ku kryhen funksionet dhe aktivitetet e shërbimeve tregtare, akomoduese dhe zyre.

“Institucione” (IS) përfshin territore dhe struktura ku kryhen funksionet dhe aktivitetet e administrimit publik, shërbimeve publike, sociale, diplomatike, financiare dhe fetare.

“Arsim” (AS) përfshin territore dhe struktura ku kryhen funksionet dhe aktivitetet e arsimit në të gjitha nivelet: parashkollor, i ulët, i mesëm dhe i lartë, sipas legjislacionit përkatës.

“Aktivitete shoqërore dhe argëtimi” (SHA) përfshin territore dhe struktura në shërbim të aktiviteteve kulturore e sportive, parqe dhe hapësira publike.

“Infrastrukturë transporti” (INT) përfshin infrastrukturën e transportit rrugor, hekurudhor, ujor, ajror dhe multimodal; rrjetet e përbëra nga linjat, stacionet dhe struktura të tjera në shërbim të tyre.

“Infrastrukturë energjetike” (IEN) përfshin infrastrukturën e prodhimit, transmetimit dhe shpërndarjes së energjisë elektrike nga burime hidrike, lëndë djegëse, eolike e diellore, si dhe infrastrukturën e gazifikimit, përfshirë linjat dhe strukturat mbështetëse.

“Infrastrukturë telekomunikacioni” (ITK) përfshin rrjetet, antenat dhe strukturat që mundësojnë telekomunikacionin.

“Infrastrukturë e ujësjellës – kanalizimeve” (IUK) përfshin rrjetet dhe strukturat në shërbim të furnizimit me ujë, kanalizimeve dhe trajtimit të ujërave të zeza.

“Infrastrukturë menaxhimi mbetjesh” (IMB) përfshin strukturat në shërbim të grumbullimit, depozitimit dhe trajtimit të mbetjeve të ngurta.

2. Hyrje

Pas përfundimit të analizës së thelluar të territorit, si dhe përcaktimit të qasjeve strategjike, kjo fazë paraqet rezultatet kryesore të Planit të Detyruar Vendor: Planin e Zhvillimit të Territorit dhe Rregulloren Lokale (Draft). Këto rezultate do të paraqiten si dy dokumente të veçanta.

Plani i Zhvillimit do të vazhdojë të detajojë më tej programin e Strategjisë Territoriale, që është dokumenti strategjik thelbësor që udhëzon zhvillimin fiziko-hapësinor të Zonës së Re të Zhvillimit.

Konsulenti, duke u bazuar në Strategjinë Territoriale, ka formuluar planin e zonimit të bazuar në kategoritë dhe nen-kategoritë e propozuara të tokës, duke e ndarë zonën në nënnyjë zhvillimi. Po kështu plani propozon infrastrukturën kryesore dhe shërbimet, ato dytësore ekzistuese dhe ato që do të krijohen.

Plani përcakton parametrat specifike të përdorimit të tokës, programin e strehimit dhe aplikimin e instrumenteve të zhvillimit të bazuar në strukturën e territorit.

Referuar rezultateve të Fazës 1, objektivat strategjike të planit janë:

OS-01. Përmirësimi i rrjeteve teknike. Zhvillim i rrjeteve të burimeve të ujërave të pijshëm, kanalizimet e ujërave të zeza dhe furnizimi me energji elektrike, si kusht i domosdoshëm për zhvillimin e mëtejshëm.

OS-02. Rehabilitimi i segmentit të rrugës së vjetër kombëtare. Rimëkëmbje e funksionit dhe rolit urban të rrugës së vjetër kombëtare, që lidh qendrat urbane historike që ndodhen përgjatë rrezes së vargmaleve dhe që përshkon qytetin në drejtimin veri jug.

OS-03. Qyteti mik i fëmijëve. Programimi i ndërhyrjeve urbanistike me pjesëmarrje të gjerë për përmirësimin e jetës së fëmijëve në zonë, duke njohur dhe realizuar të drejtat e tyre.

OS-04 Zhvillimi i një qendre të re urbane në rang qyteti (qendër spitalore, institucion, objekt arsimor, hapësirë publike, shërbime).

OS-05 Zhvillimi i sistemeve të lëvizshmërisë urbane alternative (pistat e biçikletave, zona pedonale) të integruara me sistemit e transportit publik.

OS-06 Favorizimi i aksesit, përdorimi dhe ndarja e të mirave të përbashkëta urbane (Urban Commons) të gjithë qytetareve, me kujdes të veçantë për personat me aftësi të kufizuara.

OS-07 Kontrolli dhe nxitja e kursimit të energjisë dhe të shfrytëzimit të energjive të rinovueshme.

OS-08 Riformulimi i peizazhit urban.

OS-09 Qasje e integruar në raport me qytetin si entitet hapësinor.

OS-10 Fokus në impiantet e hapësirës publike dhe shërbimeve brenda zonës.

Plani i zhvillimit bazohet gjerësisht në analizën e gjendjes ekzistuese dhe objektivat e përcaktuara në dokumentin e strategjisë së zhvillimit, si dhe përfaqëson metodologjike që ajo shpalos për analizimin e territorit.

Ky dokument përbehet nga 4 kapituj kryesore:



- Plani i përdorimit të tokës
- Plani i infrastrukturave dhe shërbimeve publike
- Plani i mbrojtjes së Mjedisit
- Plani i veprimit për zbatimin e PDyV-së

Plani i zonimit është një tërësi hartash dhe materiali shpjegues, që, i bazuar në strategjinë e zhvillimit të territorit, përkthen këto strategji në struktura konkrete, duke ndarë territorin në nënnjësi zhvillimi dhe duke përcaktuar kategoritë dhe nënkategoritë e propozuara për përdorimin e tokës, kriteret e zhvillimit, format e ndërhyrjes në territor, etj.

Plani sqaron parametrat specifike të përdorimit të tokës dhe aplikimin e instrumenteve të veçanta për zhvillim, bazuar në metodologjinë e përcaktuar në strategji për kuptimin e strukturës së territorit.

Programi për mbrojtjen e mjedisit bazohet kryesisht në masat e marra për peizazhin, ndotjen e ajrit, ndotjen akustike, hapësirat e gjelbra dhe cilësinë e mjedisit fizik.

Plani i Infrastrukturës publike bazohet gjerësisht në rekomandimet e PPV-së, duke identifikuar elementet kryesore të infrastrukturës, ndikimin e tyre në territor, masat që mund dhe duhet të ndërmerren për përmirësimin e sistemit infrastrukturor dhe segmentet e rinj që i shtohen këtij sistemi.

Bazuar në nevojat dhe problemet, janë identifikuar sipas tipologjisë, cilësisë, vendndodhjes dhe rrezes së mbulimit, shërbimet sociale të propozuara, së bashku me propozimet për infrastrukturën inxhinierie. Janë identifikuar tokat që preken nga këto zhvillime dhe territore konkrete të përshtatshme për disa nga ndërhyrjet.

Ky kapitull ndiqet nga detajimi i mëtejshëm i planit të veprimit, që analizon më tej propozimet e hedhura në dokumentin e strategjisë, duke u dhënë prioritet investimeve në infrastrukturën e domosdoshme për rritjen e cilësisë së jetës në sistemin urban.

Plani do të bazohet kryesisht në rindërtimin e banesave dhe investimet në infrastrukturën e nevojshme për rritjen e cilësisë së shërbimit, duke promovuar rritjen ekonomike dhe duke identifikuar së pari projektet e investimeve me prioritet të lartë, të nevojshme në periudhën afatshkurtër.

Projektet prioritare janë shprehur që në strategjinë territoriale dhe konsiderohen si zbatues të objektivave të shprehura në të. Po në këtë kapitull janë identifikuar treguesit për monitorimin e zbatimit të çdo projekti.



3. Plani i përdorimit të tokës

Në përputhje me Termat e Referencës dhe qasjen teorike të skuadrës, vizionin e përgjithshëm, manifeston e propozimit dhe objektivat strategjike të përcaktuar, është kryer strukturimi dhe zonimi i territorit, duke bërë ndarjen në nënnjësi dhe duke përcaktuar kategoritë e përdorimit të tokës, nënkategoritë dhe funksionet përkatëse. Gjithashtu, janë parashikuar dhe mënyrat e ndërhyrjes në territor për çdo nënnjësi.

Përcaktimi i kategorive, nënkategorive dhe funksioneve është bërë duke u referuar në VKM Nr.686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit", e ndryshuar me VKM Nr. 232 datë 17.04.2019.

3.1. Strukturimi dhe zonimi i territorit

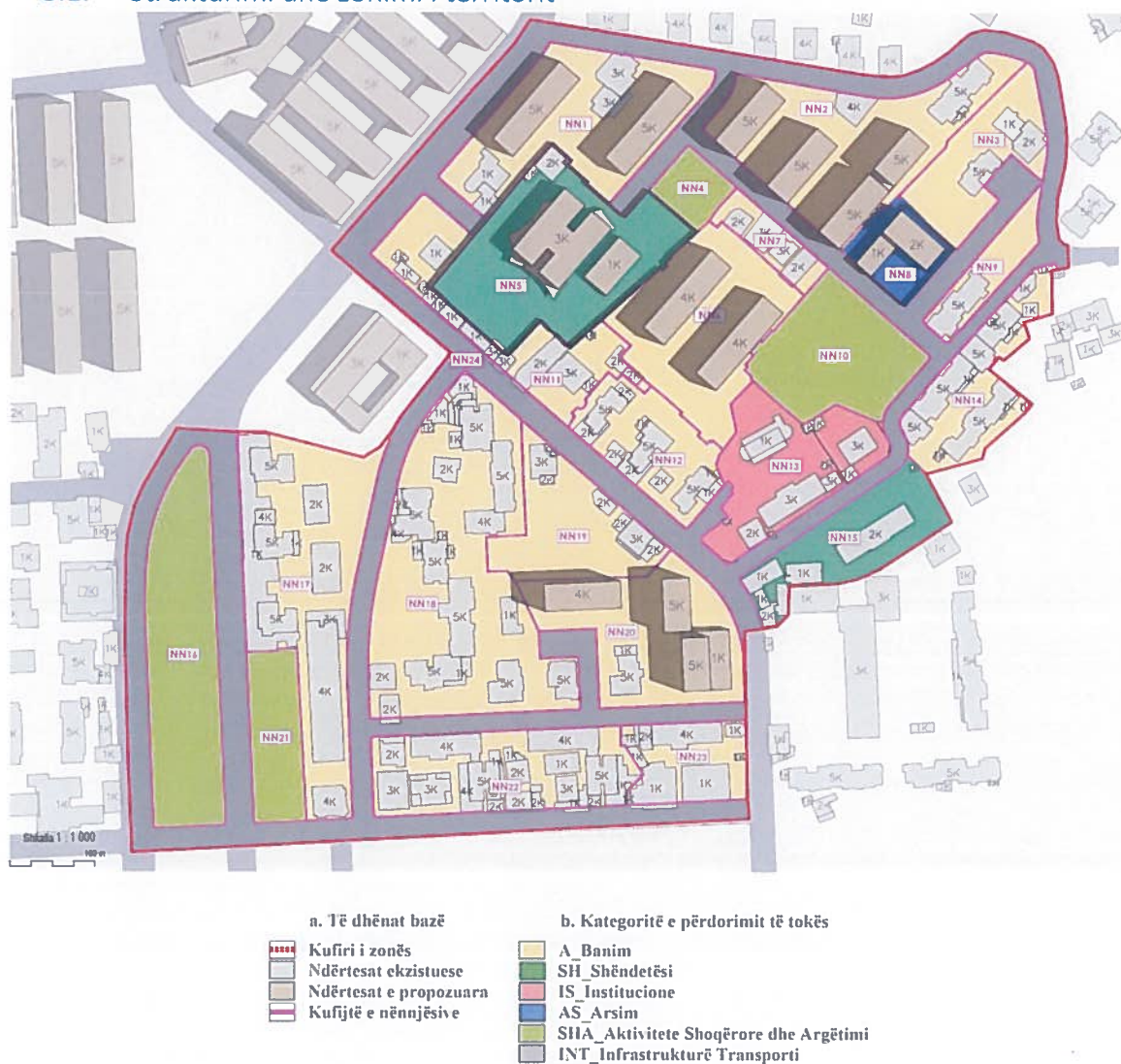


Figura 2. Harta e përdorimit të tokës

Në vijim paraqiten në trajtë tabelare dhe skematike propozimet për ndarjen e nënnjësive të ZRZh 1/2 Laç, si dhe kategoritë e përdorimit të tokës, nënkategoritë dhe funksionet.

01	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7

02	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime në katet përdhe. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7

03	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rigjenerim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7
SHA		AR1 AR3	AR1-5, AR1-6 AR3-4

04	Përshkrimi:	Zonë e gjelbër. Hapësirë publike në shërbim të komunitetit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rigjenerim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SHA		AR1	AR1-5, AR1-6

05	Përshkrimi:	Qendër spitalore. Rindërtim i spitalit. Hapësirë dhe shërbime për spitalin e qytetit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SH		SH2	SH2-1, SH2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-6
		S2	S2-7

06	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime në katet përdhe. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-6
		S2	S2-7

07	Përshkrimi:	Zonë me banesa dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A1	A1-1, A1-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-6
		S2	S2-7

08	Përshkrimi:	Objekt i integruar i arsimit parashkollor.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
AS		AS1	AS1-1, AS1-2

09	Përshkrimi:	Zonë banimi. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rigjenerim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A1	A1-1, A1-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SHA		AR1	AR1-5, AR1-6

10	Përshkrimi:	Park. Hapësirë publike në shërbim të komunitetit dhe qytetit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rigjenerim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SHA		AR1	AR1-1, AR1-5, AR1-6

11	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-1, S1-6 S2-3, S2-7

12	Përshkrimi:	Zonë me banesa dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7

13	Përshkrimi:	Kisha e Shën Mëhillit dhe ambientet ndihmëse.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
IS		IS6	IS6-1

14	Përshkrimi:	Zonë me banesa dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2 A1	A2-1, A2-2 A1-1, A1-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7

15	Përshkrimi:	Poliklinika dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SH		SH1	SH1-1, SH1-2, SH1-3, SH1-4
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7

16	Përshkrimi:	Park. Hapësirë publike në shërbim të komunitetit dhe qytetit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rigjenerim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SHA		AR1 AR3	AR1-1, AR1-5, AR1-6 AR3-4

17	Përshkrimi:	Zonë me banesa dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhjës:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-6
		S2	S2-7
IS		IS2	IS2-3
		IS5	IS5-2

18	Përshkrimi:	Zonë me banesa dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhjës:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-6
		S2	S2-7
IS		IS5	IS5-2

19	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhjës:	Rigjenerim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-6
		S2	S2-7
SHA		AR1	AR1-5, AR1-6
		AR3	AR3-4

20	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-6
		S2	S2-7

21	Përshkrimi:	Park. Hapësirë publike në shërbim të komunitetit dhe qytetit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konservim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SHA		AR1	AR1-1, AR1-5, AR1-6

22	Përshkrimi:	Zonë me banesa dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-6
		S2	S2-7

23	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-1, S1-6
		S2	S2-3, S2-7

24	Përshkrimi:	Rrjeti i infrastrukturës. Sistemi rrugor dhe rrjetet inxhinierike në shërbim të zonës.	
	Sistemi territorial:	IN	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
INT		INT1	INT1-3, INT1-4, INT1-5, INT1-6, INT1-7
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
IEN ITK IUK IMB		IEN1 ITK2 IUK1, IUK2 IMB2	IEN1-6

4. Plani i Infrastrukturave dhe Shërbimeve Publike

4.1. Infrastruktura publike inxhinierike

Zona e Re e Zhvillimit 1/2 Laç është një zonë e urbanizuar, me akses në rrjetet urbane dhe inxhinierike të qytetit. Kjo zonë kufizohet nga aksi rrugor Mamurras – Milot (Sh39), rruga e Pazarit, rruga Kisha e Shna-Ndout dhe pjesërisht nga rruga Kurbin. Këto rrugë, përtej aksesit automobilistik për zonën, ofrojnë edhe lidhjen me infrastrukturën kryesore inxhinierike.

RRJETI I TRANSPORTIT

Segmenti i rrugës Mamurras-Milot, së bashku me rrugën e Pazarit, rrugën Kisha e Shna-Ndout dhe fragmentin e rrugës Kurbin, janë akse që formojnë një unazë të jashtme dhe që lejojnë aksesin e ndërtesave që zhvillohen në zonë. Gjithashtu, zona përshkohet edhe nga disa rrugë të brendshme, që mundësojnë lëvizjen dhe aksesin në brendësi të saj. Aksesit automobilistik i objekteve të reja të propozuara do të bëhet kryesisht përmes parkimit të nëndeshëm, me hyrje nga rrugët ekzistuese dhe ato të propozuara në PDyV. Spitali, objekti i integruar i arsimit parashkollor, kisha dhe objektet ekzistuese do të kenë akses të drejtpërdrejtë në kuotën e rrugëve.



Figura 3. Harta e infrastrukturës së transportit dhe asaj inxhinierike

Seksionet minimale të parashikuara për rrugët janë:

- Segmenti i rrugës Mamurras Milot: karexhatë 7 m me lëvizje në dy drejtime + pjesërisht korsi biçikletash 2.4 m. Trotualet do të kenë një gjerësi variabël, në varësi të vijës së kuqe të ndërtimeve, apo hapësirave publike të parashikuara nga PDyV-ja. Në asnjë rast trotualet nuk do të jenë më pak se 1.5 m të gjera. Trotualet do të jenë të pajisura me ndriçim dhe pemë në të dy krahët. Në segmentin ku rruga kalon përpara objektit administrativ të integruar (ish bashkia), shtrimi i rrugës dhe trotuareve do të bëhet me materiale dhe dizajn të njëjtë me sheshin (parashikuar në PDyV ZRZh 1/1 Laç), për të mundësuar vijimësi kompozicionale të projektit. Ky segment do të pajiset edhe me barriera për reduktimin e shpejtësisë së automjeteve dhe do të konsiderohet edhe si pikë e kalimit të rrugës nga këmbësorët.

Përgjatë këtij aksi do të ofrohen 22 vende parkimi për automjetet. Rekomandohet edhe përcaktimi i një ndalese për mjetet e transportit publik urban / ndërrurban.

- Rruga e pazarit: karexhatë 7 m me lëvizje në dy drejtime. Trotualet do të kenë një gjerësi variabël, në varësi të vijës së kuqe të ndërtimeve, apo hapësirave publike të parashikuara nga PDyV-ja. Në asnjë rast trotualet nuk do të jenë më pak se 1.5 m të gjera. Trotualet do të jenë të pajisura me ndriçim dhe pemë.

Aktualisht kjo rrugë mbivendoset me sheshin kryesor të qytetit dhe është e mbyllur për trafikun në këtë segment. PDyV-ja propozon lejimin e trafikut në këtë pikë dhe lidhjen e aksit me rrugën Kurbin.

Në segmentin ku rruga kalon në krah të pallatit të kulturës, shtrimi i rrugës dhe trotuareve do të bëhet me materiale dhe dizajn të njëjtë me sheshin ekzistues, për të mundësuar vijimësi kompozicionale të projektit. Ky segment do të pajiset edhe me barriera për reduktimin e shpejtësisë së automjeteve dhe do të konsiderohet edhe si pikë e kalimit të rrugës nga këmbësorët.

- Rruga Kurbin: karexhatë 7 m me lëvizje në dy drejtime. Trotualet do të kenë një gjerësi variabël, në varësi të vijës së kuqe të ndërtimeve, apo hapësirave publike të parashikuara nga PDyV-ja. Në asnjë rast trotualet nuk do të jenë më pak se 1.5 m të gjera.

- Rruga Kisha e Shna-Ndout: karexhatë 7 m me lëvizje në dy drejtime. Trotualet do të kenë një gjerësi variabël, në varësi të vijës së kuqe të ndërtimeve, apo hapësirave publike të parashikuara nga PDyV-ja. Në asnjë rast trotualet nuk do të jenë më pak se 1.5 m të gjera. Trotualet do të jenë të pajisura me ndriçim dhe pemë.

- Rruga që lidh rrugën Kisha e Shna-Ndout me rrugën Kurbin: karexhatë 5 m me lëvizje në dy drejtime. Trotualet do të kenë një gjerësi variabël, në varësi të vijës së kuqe të ndërtimeve, apo hapësirave publike të parashikuara nga PDyV-ja. Në asnjë rast trotualet nuk do të jenë më pak se 1.5 m të gjera. Trotualet do të jenë të pajisura me ndriçim dhe pemë.

- Rruga paralele me rrugën e Pazarit: karexhatë 5.5 m me lëvizje në një drejtim dhe hapësirë parkimi në krahun e djathtë të rrugës. 30 vendparkime publike do të ofrohen në këtë rrugë. Trotualet do të kenë një gjerësi variabël, në varësi të vijës së kuqe të ndërtimeve, apo hapësirave publike të parashikuara nga PDyV-ja. Në asnjë rast trotualet nuk do të jenë më pak se 1.5 m të gjera. Trotualet do të jenë të pajisura me ndriçim dhe pemë.

- Rruga që lidh rrugën e Pazarit me rrugën Kurbin: karexhatë 7 m me lëvizje në dy drejtime. Trotualet do të kenë një gjerësi variabël, në varësi të vijës së kuqe të ndërtimeve, apo hapësirave publike të

parashikuara nga PDyV-ja. Në asnjë rast trotuaret nuk do të jenë më pak se 1.5 m të gjera. Trotuaret do të jenë të pajisura me ndriçim dhe pemë.

- Bulevardi (rruga që lidh rrugën Mamurras-Milot me rrugën e Pazarit): karexhatë 7 m me lëvizje në dy drejtime e me akses të kufizuar. Rruga do të shoqërohet me korsi biçikletash 2.4 m në gjithë gjatësinë e saj. Kjo rrugë do të jetë e hapur për trafikun në orare të kufizuara dhe do të shërbejë kryesisht si hapësirë këmbësore që lidh të dy sheshet e qytetit; sheshin qendror dhe sheshin e bashkisë (parashikuar në PDyV ZRZh 1/1 Laç).

Shtrimi i rrugës dhe trotuareve do të bëhet me materiale dhe dizajn të përshtatshëm për përdorimin e saj të dyfishtë, si hapësirë publike dhe si rrugë automobilistike me akses të kufizuar. Ky segment do të pajiset edhe me barriera për reduktimin e shpejtësisë së automjeteve dhe do të konsiderohet si pjesë e integruar e parkut të qytetit.

Trotuaret do të kenë një gjerësi variabël, në varësi të vijës së kuqe të ndërtimeve, apo hapësirave publike të parashikuara nga PDyV-ja. Në asnjë rast trotuaret nuk do të jenë më pak se 1.5 m të gjera. Trotuaret do të jenë të pajisura me ndriçim dhe pemë.

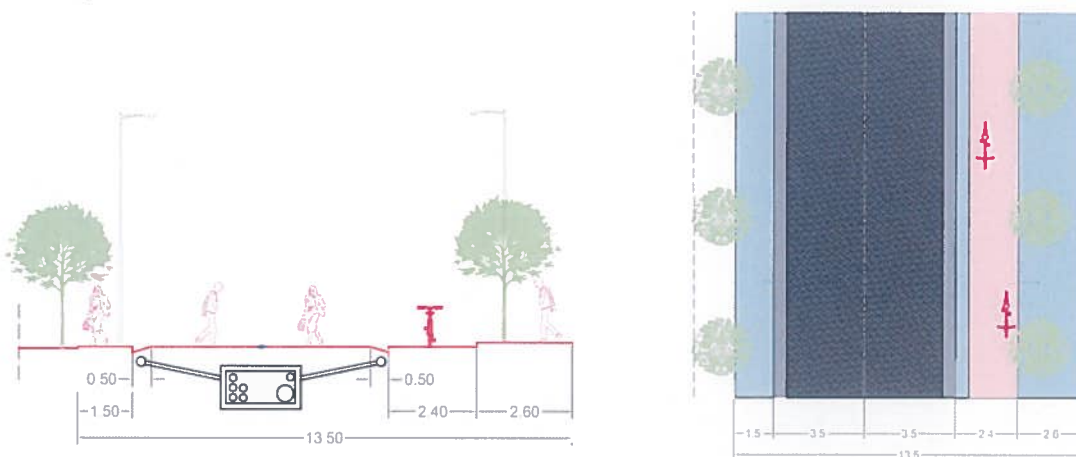


Figura 4. Seksioni i bulevardit.

RRJETET INXHINIERIKE

Të gjitha linjat e rrjeteve inxhinierike, përfshirë këtu linjat elektrike, të furnizimit me ujë dhe kanalizimeve, të telekomunikacionit dhe komunikimit elektronik, do të kalojnë përgjatë rrugëve, në sipërfaqen e tyre. Sistemet e shtrimit të linjave duhet të ofrojnë hapësirë të mjaftueshme dhe të veçantë për çdo linjë, duke përbushur parametrat teknike përkatëse, me mundësi kontrolli, mirëmbajtjeje dhe riparimi, pa qenë e nevojshme të bëhen ndërhyrje në sipërfaqen e rrugëve.

Prej perimetrit rrugor, lidhja e rrjeteve me çdo ndërtesë do të bëhet në rrugën më të shkurtër apo më të favorshme nëntokësore. Edhe në këtë rast sistemet e shtrimit të linjave duhet të ofrojnë hapësirë të mjaftueshme dhe të veçantë për çdo linjë, duke përbushur parametrat teknike përkatëse, me mundësi kontrolli, mirëmbajtjeje dhe riparimi, pa qenë e nevojshme të bëhen ndërhyrje nga sipërfaqja.

ADMINISTRIMI I MBETJEVE

Mbledhja e mbetjeve për zonën, do të realizohet përmes kontenitorëve të vendosur kryesisht në rrugët e brendshme. Prej këtej, mbetjet do të transportohen në vendgrumbullime, ku do të bëhet edhe përpunimi i tyre. Vendosja dhe mirëmbajtja e kontenitorëve do të bëhet sipas rregullave të higjienës dhe shëndetit në fuqi.

ZONA / OBJEKTE TË TRASHËGIMISË KULTURORE

Brenda kufirit të njësisë në studim nuk gjenden zona apo objekte të trashëgimisë kulturore. Në rast se, gjatë realizimit të ndërtimeve brenda njësisë, gjenden gjurmë, rrënoja apo reperte me vlera historike, kulturore etj. zhvilluesi duhet të njoftojë autoritetet përkatëse dhe të kryejë të gjitha procedurat e parashikuara nga legjislacioni sektorial në fuqi.

MBROJTJA CIVILE

Në çdo ndërtesë do të hartohet plani i evakuimit, i cili do të jetë i afishuar dukshëm në çdo kat. Çdo ndërtesë e re do të pajiset me hidrante dhe me mjete fikëse të zjarrit, të aksesueshëm lehtë, në përputhje me legjislacionin në fuqi. Në hapësirën publike do të markohen zonat e sigurta ku duhet të bëhet grumbullimi i banorëve në rast emergjence.

ADMINISTRIMI

ZRZh 1/1 Laç do të administrohet sipas legjislacionit në fuqi për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit (Ligj 10112 / 2009) dhe për menaxhimin e hapësirës publike (VKM 1096/2015).

4.2. Infrastruktura e shërbimeve sociale

Infrastruktura e shërbimeve sociale është një pjesë thelbësore e PDyV-së për ZRZh 1/1 Laç. Ndërtimi i 200 banesave të reja shihet si oportunitet për të zhvilluar një zonë të re, të mirëpajisur me shërbime publike e sociale, ku, infrastruktura e re e propozuar, do të ketë impakt të ndjeshëm edhe përtej kufirit të zonës. Një përshkrim i shkurtër i parashikimeve të planit në lidhje me shërbimet publike e sociale të ofruara në zonë paraqitet në vijim.

OBJEKT I INTEGRUAR I ARSIMIT PARASHKOLLOR (KOPSHT DHE ÇERDHE).

Ndërtesa e parashikuar në termat e referencës do të ketë një sipërfaqe rreth 850 m². Sipas parashikimeve të PDyV-së, kjo sipërfaqe mund të shtohet deri në 950 m² nëse është e nevojshme. Ky objekt, synon të ofrojë një infrastrukturë me cilësi dhe standarde të larta, duke i shërbyer zonës së re të banimit, por edhe duke reduktuar peshën dhe ngarkesën në objektet e arsimit parashkollor të qytetit.

Ky objekt është planifikuar në hapësirën verilindore të zonës dhe lidhet në një sistem hapësinor të vazhduar me hapësirën e gjelbër dhe kishën e Shën Mëhillit. Ndërtesa, është pozicionuar në mënyrë të tillë që aksesin nga objektet e banimit të jetë i lehtë, shkalla e diellzimit të ambienteve të brendshme të jetë optimale dhe niveli i zhurmave minimal.

QENDËR SPITALORE

Spitali i Laçit ka pësuar dëmtime të rënda strukturore pas tërmetit të 26 nëntorit 2019 dhe aktualisht është jashtë funksionit. Duke u mbështetur edhe në Termat e Referencës, PDyV-ja



propozon ngritjen e një qendre të re spitalore, aty ku sot është objekti ekzistues. Ky objekt do të përfshijë shërbimet aktuale të spitalit duke zgjeruar sipërfaqen e ndërtimit.

Objekti parashikohet të ketë një sipërfaqe totale ndërtimi rreth 3500 m². Kjo sipërfaqe mund të shtohet deri në 3900 m² nëse është e nevojshme. Zgjidhja parashikohet me dy ndërtesa, ku njëra do të ofrojë kujdesin spitalor për pacientët, ndërsa tjetra do të ketë shërbime dhe ambiente teknike.

Për nga pozicioni, qendra spitalore ruan vendosjen aktuale me akses nga rruga Mamurras-Milot. Vëllimi i ndërtesës kryesore të parashikuar ka tre kate ndërsa ndërtesa e shërbimit një kat. Hapësira e oborrit të spitalit do të jetë e gjelbëruar dhe do të ofrojë akses për automjetet dhe urgjencat.

POLIKLINIKA

Poliklinika ekzistuese ndodhet në skajin lindor të zonës së zhvillimit, në afërsi të kishës së Shën Mëhillit. Ndërtesa nuk paraqet dëmtime serioze pas tërmetit të 26 nëntorit. Gjithsesi ajo ka nevojë për ndërhyrje për përmirësimin e gjendjes dhe të shërbimit. Ky është një shërbim publik që ruhet siç është brenda zonës, duke lejuar ndërhyrjet për rehabilitimin ndërtimor apo arkitektonik si dhe ndërhyrje të tjera të nevojshme.

KISHA E SHËN MËHILLIT

Kisha ekzistuese ndodhet në skajin lindor të zonës së zhvillimit, në afërsi të poliklinikës. Ndërtesa e kishës dhe strukturat në shërbim të saj kanë nevojë për ndërhyrje rehabilituese pas tërmetit të 26 nëntorit. Ky është një shërbim publik që ruhet siç është brenda zonës, duke lejuar ndërhyrjet për rehabilitimin ndërtimor apo arkitektonik si dhe ndërhyrje të tjera të nevojshme. Kisha, së bashku me hapësirat e tjera publike të propozuara nga PDyV-ja do të krijojnë zonë rekreative që do të artikulohet qartë brenda strukturës urbane dhe do t'i shërbejë gjithë qytetit.

SHËRBIMET E TJERA

Bashkia e qytetit, komisarati i policisë, gjykata, zona tregtare dhe pallati i kulturës janë shërbimet publike që aksesohen menjëherë në kufijtë e ZRZh 1/2 Laç.

Gjithashtu, përtej njësive ekzistuese të shërbimit, në zonë parashikohet të ndërtohen edhe 50-70 njësi të reja shërbimi me një sipërfaqe rreth 5700 m². Këto njësi do t'i shërbejnë nevojave të komunitetit dhe pjesërisht do të zëvendësojnë edhe hapësirat e shërbimit të dëmtuara nga tërmeti apo ato që do të preken nga procesi i rindërtimit.

Kufitare me zonën ndodhen edhe tri shkolla; shkolla e mesme "At Shtjefën Gjeçovi", Shkolla 9-vjeçare Gjin Pjetri dhe Shkolla 9-vjeçare Gjon Gjonaj. Në afërsi të zonës parashikohet edhe ndërtimi i një shkolle të re 9-vjeçare, pjesë e PDyV-së për ZRZh 1/1 Laç. Hapësirat e shkollave, përmes administrimit dhe përshtatjes së tyre, kanë mundësi të transformohen në qendra komunitare gjatë pasdites.

Stadiumi i qytetit ndodhet në një largësi prej 300 m nga kufiri i ZRZh 1/2 Laç dhe është lehtësisht i arritshëm në këmbë.

Zyra postare ndodhet në brendësi të zonës së zhvillimit.



Parku qendror i qytetit shtrihet pjesërisht në brendësi të zonës së zhvillimit, në skajin perëndimor të saj.

PARKIMET PUBLIKE

PDyV-ja, parashikon krijimin e 105 vendparkimeve nëntokësore si pjesë e objekteve që do të ndërtohen në kuadër të programit të rindërtimit.

Për ndërtimet e tjera, duhet të ofrohet një vendparkimi për çdo 80 m² ndërtim të ri mbi tokë.

Hyrjet e parkimeve do të aksesohen nga rrugët dytësore. Në propozimin e skemës së lëvizjes dhe parkimit është synuar të minimizohet nevoja e parkimeve mbitokësore duke krijuar kështu hapësira pa makina në sipërfaqe që do të shërbejnë si sheshe dhe hapësira publike të gjelbra për komunitetin.

Në rrugët kryesore do të ofrohen 52 vende parkimi sipas parashikimeve të PDyV-së

Gjatë hartimit të projekteve të detajuara për rrugët, mund të merret në konsideratë krijimi i vendeve të reja të parkimit përgjatë rrugëve, aty ku është e mundur, ku nuk cenohet hapësira publike, ku nuk pengohet lëvizja dhe ku nuk dëmtohet peizazhi.

Rreth 35 vendeparkime do të ofrohen në rrugët e brendshme, në sheshet e parashikuara nga PDyV-ja, dhe në oborrin e spitalit.

5. Plani i Mbrojtjes së Mjedisit

Plani i mbrojtjes së mjedisit lidhet me masat e parashikuara nga PDyV-ja për ruajtjen dhe përmirësimin e parametrevë mjedisore, duke mundësuar zhvillimin, por duke kontrolluar impaktin mjedisor të tij. Kryesisht, këto përcaktime janë fokusuar në reduktimin e ndotjeve, cilësitë e peizazhit dhe hapësirës urbane, praninë e gjelbërimit, aplikimin e energjive të rinovueshme dhe kursimin e energjisë. Në vijim jepet një përmbledhje e shkurtër e referencave nga plani i përcaktimeve territoriale dhe masat e marra për aplikimin e tyre në propozimin e hartuar.

5.1. Mbrojtja e peizazhit

Peizazhi është një nga temat kryesore të këtij plani, ku përcaktimet dhe ndjeshmëria mbi të shprehen që në qëndrimet e para analitike, duke vijuar më pas tek strategjia territoriale. Në vijim listohen një seri konsideratash të lidhura me peizazhin të shkëputura nga plani i përcaktimeve territoriale:

PARANIA E AUTOMJETEVE

Lëvizja dhe parkimi i automjeteve rezulton të jetë i padisiplinuar, duke prodhuar hapësira publike jofunkionale dhe duke dëmtuar peizazhin... vendosja e fokusit tek hapësirat këmbësore, do të prodhojë hapësira urbane tërheqëse dhe cilësore, ...

PEIZAZHI

... ndërhyrja duhet të synojë rigjenerimin e peizazhit të zonës duke impaktuar peizazhin urban të qytetit në tërësi. Kujdesi ndaj marrëdhënies vizuale me elementet e peizazhit natyror është një potencial tjetër për t'u eksploruar në këtë projekt.

IDENTITETI HAPESINOR

Qyteti i Laçit, i projektuar në 'tabula rasa' gjatë socializmit, ka një karakter të kompozimit urban e hapësinor mjaft imponues, aset ky që paraqet një potencial të lartë kur shoqërohet me peizazh urban e arkitektonik të kuruar. Mundësia në këtë rast është që propozimi të kthehet në një zhvillim të integruar në mënyrë të natyrshme me karakterin e qytetit, duke risjellë trajta hapësinore të njohura e të pranuar, por me cilësi peizazhistike e arkitektonike të një niveli të lartë.

DIZAJNI - FUQIA E MJETIT QË EVOKON NDRYSHIMIN

Ne besojmë fort tek fuqia e dizajnit dhe tek koncepti i së bukurës. Ndërhyrje të tilla, që kanë impakt në shkallë qyteti, përtej rolit të strehimit mund të kthehen në zona pilot që evokojnë shpresë dhe ndryshim.

OBJEKTIVA STRATEGJIKE QË BUROJNE NGA QASJA DHE VIZIONI

OS-08 Riformulimi i peizazhit urban dhe rivendosja e marrëdhënies me peizazhin natyror. Konsideruar peizazhin e degraduar prej tri dekadave të zhvillimit të pakontrolluar të tranzicionit, ky moment, shfaq oportunitetin e përdorimit në një shkallë domethënëse të aksionit urban.

Ndërhyrjet kryesore të planifikuara për ruajtjen dhe përmirësimin e peizazhit urban janë:

- Gjelbërimi i mbjellë përgjatë rrugëve për të minimizuar impaktin e lëvizjes së automjeteve;
- Përdorimi i parkimeve nëntokësore, me qëllim reduktimin e impaktit vizual të automjeteve;

- Përdorimi i kufizuar i parkimeve përgjatë rrugëve, me qëllim reduktimin e impaktit vizual të automjeteve;
- Krijimi i hapësirave publike pa makina në brendësi të zonës së banimit;
- Hartimi i një seti me rregulla dhe rekomandime mbi projektimin e hapësirave publike dhe ndërtesave;
- Rekomandim mbi zgjidhjen estetike të projektit të banesave për vendosjen e kondicionerëve dhe për tharjen e teshave;
- Rekomandim për orientimin e njësive të banimit maksimalisht kundrejt peizazhit natyror (silueta e maleve) dhe hapësirës publike;
- Rekomandim për krijimin e hapësirave të gjelbra dhe prezencë dominuese të vegjetacionit në hapësirën publike;

Ndërkohë, gjatë fazës së ndërtimit, kantieret duhet të jenë të rrethuara dhe ndërtimet e papërfunduara duhet të jenë të paeksponuara, ose të mbuluara.

5.2. Shtimin dhe/ose zgjerimin e hapësirave të gjelbra

Zgjerimi i sipërfaqeve të gjelbra në ZRZh 1/2 Laç, është parashikuar në përcaktimet strategjike të planit si një potencial për të përfutur hapësirë publike cilësore dhe një model urban që i përngjan qytetit kopësht; të dyja këto karakteristika prezente në indin urban të qyteteve socialiste. Në planin e përcaktimeve territoriale theksohet rëndësia e parkut linear i cili shtrihet në brendësi të ZRZh 1/2:

FASHA E GJELBËR E QYTETIT

... në brendësi të qytetit zhvillohet një park linear, i cili, për nga karakteri, ndan zonën qendrore nga rruga automobilistike dhe përcakton kufijtë e qendrës. Për shkak të zgjerimit të qytetit, ky kufi përfundimor i qytetit sot është shndërruar në një park qendror, i cili ka potencialin e rehabilitimit dhe zhvillimit të mëtejshëm, duke ofruar një hapësirë rekreative funksionale për qytetin.

Propozimet e lidhura me zgjerimin e hapësirave të gjelbra mund të përmbledhen si vijon:

- Krijimi i zonës së gjelbër pranë kishës së Shën Mëhillit;
- Krijimi i zonave të gjelbra publike në çdo nënnjësi të PDyV-së;
- Rekomandim mbi aplikimin e tarracave të gjelbëruara në ndërtesa.

Meqenëse zona e zhvillimit sot paraqitet pa prezencë të konsiderueshme vegjetacioni dhe me një peizazh të dëmtuar, sipërfaqet e gjelbra të propozuara kontribuojnë si në shtimin e gjelbërimit, ashtu edhe në përmirësimin e peizazhit në tërësi. Sipërfaqet e gjelbra të përqendruara dyfishohen nga propozimet e PDyV-së dhe janë rreth 1.4 ha ose rreth 12% e sipërfaqes totale të zonës. Këtu nuk përfshihet gjelbërimi përgjatë rrugëve, apo gjelbërimi dekorativ në hapësirat publike në brendësi të bllokut të banimit.

5.3. Përmirësimin e cilësisë së mjedisit

Përtej mbrojtjes së peizazhit dhe zgjerimit të sipërfaqeve publike të gjelbra, plani parashikon edhe një sërë masash për përmirësimin e cilësisë së mjedisit urban. Këto masa, mbështeten kryesisht mbi objektivat strategjike të PPV dhe PDyV-së, ku theksohet:

OBJEKTIVA STRATEGJIKE

OS-05 Zhvillimi i sistemeve të lëvizshmërisë urbane alternative (pistat e biçikletave, zona pedonale) të integruara me sistemit e transportit publik

OS-07 Kontrolli dhe nxitja e kursimit të energjisë dhe të shfrytëzimit të energjive të rinovueshme.

Bazuar në sa më sipër, plani parashikon disa ndërhyrje, që fokusohen kryesisht tek reduktimi i ndotjes në zonë dhe tek nxitja dhe krijimi i kulturës mbi çështjet e mjedisit dhe qëndrueshmërisë (sustainability). Këto ndërhyrje listohen në vijim:

- Krijimi i zonave pa makina apo me akses të kufizuar në brendësi të bllokut të banimit, me qëllim reduktimin e ndotjes së ajrit dhe asaj akustike;
- Kthimi i bulevardit në zonë me akses të kufizuar për automjetet;
- Vendosja e vegjetacionit përgjatë rrugëve, me qëllim reduktimin e ndotjes së ajrit dhe asaj akustike;
- Aplikimi i zgjidhjeve dhe barrierave në rrugë, që detyrojnë automjetet të reduktojnë shpejtësinë, me qëllim reduktimin e ndotjes së ajrit dhe asaj akustike;
- Aplikimi i korsive të biçikletave dhe nxitja e sistemeve alternative të lëvizjes, me qëllim reduktimin e përdorimit të automjeteve;
- Rekomandim për realizimin e ndërtesave me efikasitet të lartë energjie (Vlera $U < 0.35 \text{ W/m}^2\text{K}$);
- Hartimi i një projekti për nxitjen e përdorimit të energjive të rinovueshme.

Ndërkohë, gjatë fazës së ndërtimit, kantieret duhet të jenë të rrethuara dhe objektet në ndërtim duhet të jenë të paekspozuara, ose të mbuluara, me qëllim reduktimin e ndotjes së ajrit dhe ndotjes akustike të prodhuara nga procesi i ndërtimit.

6. Plani i Veprimeve për zbatimin e PDyV-së

6.1. Programet dhe projektet e zhvillimit

Në kuadër të realizimit të objektivave strategjike dhe vizionit të përgjithshëm janë hartuar një seri projektesh, të cilët, në thelb, janë hapat e zhvillimit të plotë të ZRZh 1/2, subjekt i Planit të Detyruar Vendor. Këto projekte zhvillimi klasifikohen sipas kohëzgjatjes në:

- Afatshkurtra: 6 muaj deri në 1.5 vite
- Afatmesëm: deri në 3 vite
- Afatgjatë: deri në 6 vite

Për nga karakteri i projekteve të zhvillimit, ato mund të përfshihen në tre programe:

- Programi i rindërtimit për strehim (PS)
- Programi i rehabilitimit të infrastrukturave dhe shërbimeve (PRI)
- Programi i zhvillimit të komunitetit (PZHK)

6.1.1. Programi i rindërtimit për strehim (PS)

Programi i rindërtimit për strehim synon realizimin e banesave dhe shërbimeve të domosdoshme për 200 familje të pastreha në qytetin e Laçit, si pasojë e tërmetit të 26 nëntorit 2019.

Projekti	Prioriteti	Kodi	Përshkrimi
Realizimi i 200 banesave dhe 105 parkimeve	Afatshkurtër	PS-01	Realizimi i 200 banesave për strehim të familjeve të prekura nga tërmeti i 26 nëntorit 2019. Banesat do të ndërtohen së bashku me parkime nëntokësore me kapacitet 105 mjete.

6.1.2. Programi i rehabilitimit të infrastrukturave dhe shërbimeve (PRI)

Programi i rehabilitimit të infrastrukturave dhe shërbimeve është një program mbështetës ndaj programit të strehimit (PS) dhe synon krijimin e kushteve për zhvillim dhe jetë cilësore në komunitet. Këto kushte lidhen me ofrimin e shërbimeve dhe hapësirave publike për zonën e re të banimit, por edhe për qytetin në tërësi.

Projekti	Prioriteti	KODI	Përshkrimi
Realizimi i 50-70 njësive shërbimi	Afatshkurtër	PRI-01	Realizimi i 50-70 njësive shërbimi për zonën e banimit, të integruara me objektet e banimit.
Realizimi i një objekti të integruar të arsimit parashkollor	Afatmesëm	PRI-02 PZHK-01	Realizimi i një objekti të integruar të arsimit parashkollor. Objekti do të ketë një sipërfaqe prej të paktën 850 m ² .
Realizimi i një qendre spitalore	Afatmesëm	PRI-03	Realizimi i një qendre spitalore në territorin aktual të spitalit, i cili është klasifikuar si objekt i dëmtuar rëndë.

			Objekti do të ketë një sipërfaqe prej të paktën 3500 m ² .
Rehabilitimi i bulevardit	Afatmesëm	PRI-04	Rehabilitimi dhe rikonceptimi i bulevardit të qytetit, që kalon përgjatë ZRZh 1/2. Ky segment, së bashku me rrjetet teknike të qytetit që kalojnë nën të, do të rikonceptohet duke ngushtuar karrexhatën, duke zgjeruar trotualet, duke shtuar korsi biçikletash e fasha të gjelbra dhe duke aplikuar shtrim e ndriçim dekorativ. Në këtë ndërhyrje do të zgjidhet edhe problemi i kolektorit të bllokuar nën këtë rrugë. Rruga do të jetë e shfrytëzueshme me akses të kufizuar për automjetet dhe do të funksionojë kryesisht si hapësirë publike e këmbësore.
Realizimi i shesheve dhe hapësirave publike	Afatmesëm	PRI-05	Realizimi i shesheve, hapësirave të gjelbra dhe hapësirave publike në brendësi të zonës. Realizimi i këndeve për fëmijë dhe të rinj në brendësi të zonës së banimit dhe pajisja e tyre me mobilimin urban të nevojshëm.

6.1.3. Programi i zhvillimit të komunitetit (PZHK)

Programi i zhvillimit të komunitetit është një program mbështetës ndaj programit të rindërtimit për strehim (PS) dhe synon zhvillimin e drejtpërdrejtë të komunitetit, përmes qasjeve nxitëse, informuese apo edukuese. Ky program synon të promovojë modele bashkëkohore të funksionimit të komuniteteve, me fokus tek cilësia e jetës dhe zhvillimi i qëndrueshëm.

Projekti	Prioriteti	Kodi	Përshkrimi
Realizimi i një objekti të integruar të arsimit parashkollor	Afatmesëm	PRI-02 PZHK-01	Realizimi i një objekti të integruar të arsimit parashkollor. Objekti do të ketë një sipërfaqe prej të paktën 850 m ² .
Promovimi dhe mbështetja për aplikimin e paneleve diellore dhe fotovoltaike	Afatgjatë	PZHK-02	Mbështetja përmes financimit të pjesshëm të familjeve që vendosin të blejnë dhe aplikojnë panele diellore për ngrohjen e ujit apo për panele fotovoltaike. Promovimi i energjive të rinovueshme dhe efikasitetit të energjisë, me qëllim informimin e komunitetit dhe rritjen e ndjeshmërisë kundrejt mjedisit.

6.2. Plani i veprimeve

Plani i veprimit për realizimin e projekteve të zhvillimit synon krijimin e një kuadri të qartë mbi hapat që duhen ndjekur për zhvillimin e zonës në përputhje me vizionin e përgjithshëm dhe objektivat strategjike të PDyV-së. Ky plan parashikon afatet kohore të realizimit për çdo fazë, kostot e përafërta të nevojshme për çdo projekt, sugjeron burimet e financimit dhe ofron indikatorë për monitorimin e realizimit të projekteve.

Në mënyrë të përmblëdhur, plani i veprimit për PDyV-në e ZRZh 1/1 Laç paraqitet më poshtë

Projekti	Përgjegjësia	Buxheti i parashikuar (euro)	Burimi i mundshëm i financimit	Tregues për monitorimin
Realizimi i 200 banesave dhe 105 parkimeve	Qeveria e Shqipërisë	6,300,000	FSHZH	Numri i familjeve të strehuara
Realizimi i 50-70 njësive shërbimi	Qeveria e Shqipërisë	1,500,000	FSHZH	Numri i shërbimeve funksionale
Realizimi i një objekti të integruar të arsimit parashkollor	Qeveria e Shqipërisë	360,000	FSHZH / Bashkia Kurbin	Vënia në funksionim e objektit
Realizimi i një qendre spitalore	Qeveria e Shqipërisë	2,000,000	FSHZH	Vënia në funksionim e objektit
Rehabilitimi i bulevardit	Bashkia Kurbin	500,000	FSHZH / Bashkia Kurbin	Metra linear rrugë + infrastrukturë të rehabilituara
Realizimi i shesheve dhe hapësirave publike	Bashkia Kurbin	500,000	FSHZH / Bashkia Kurbin	Sipërfaqe hapësirë publike e krijuar
Promovimi dhe mbështetja për aplikimin e paneleve diellore dhe fotovoltaike	Bashkia Kurbin	20,000	Bashkia Kurbin / MIE / MTM / UNDP	Numri i paneleve të instaluar.
		11,180,000		

6.2.1. Grafiku kohor i realizimit të planit

Projekti	Kodi	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026	
Realizimi i 200 banesave dhe 105 parkimeve (*)	PS-01														
Realizimi i 50-70 njësive shërbimi (*)	PRI-01														
Realizimi i një objekti të integruar të arsimit parashkollor	PRI-02 PZHK-01														
Realizimi i një qendre spitalore	PRI-03														
Rehabilitimi i bulevardit	PRI-04														
Realizimi i shesheve dhe hapësirave	PRI-05														
Promovimi për aplikimin e paneleve	PZHK-02														

(*) Ndërtimi i njësive të banimit, njësive të shërbimit dhe parkimeve mund të ndahet në faza, pas evidentimit të nevojave përfundimtare për strehim.



BASHKIA KURBIN



RREGULLORJA E PLANIT TË DETYRUAR VENDOR

**ZONA E RE E ZHVILLIMIT 1/2,
NJËSIA ADMINISTRATIVE LAÇ**

UTS-01
Mars 2020



Përmbajtja

1	RREGULLA TË PËRGJITHSHME DHE PËRKUFIZIME	10
1.1	OBJEKTI	10
1.2	QËLLIMI	10
1.3	PËRKUFIZIME	10
1.4	PËRCAKTIME LIGJORE	13
1.5	SHKURTIME	15
1.6	FUSHA E PËRDORIMIT	16
2	SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR	17
2.1	STRUKTURA DHE FORMATI I PLANIT TË DETYRUAR VENDOR	17
2.1.1	Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese	17
2.1.2	Dokumenti i përcaktimeve (strategjisë) territoriale	17
2.1.3	Plani i zhvillimit	17
2.1.4	Rregullorja e PDyV-së	17
2.1.5	Databaza e propozimeve territoriale në GIS	17
2.2	KRITERET E PËRCAKTIMIT TË PARCELAVE TË MUNDSHME PËR ZHVILLIM	17
2.2.1	Parcelat e mundshme për zhvillim	17
2.3	LARTËSIA E STRUKTURËS	18
2.3.1	Përzgjedhja e lartësisë maksimale të lejuar në parcelat e mundshme për zhvillim e shprehur në metra, është bërë në çdo rast duke respektuar	18
2.3.2	Lartësia e strukturave përcaktohet, në metra, në bazë të:	18
2.3.3	Nuk llogariten në lartësinë e strukturave elementët strukturorë apo pajisjet të vendosur mbi terracë e çati, si:	18
3	RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	19
3.1	PARAMETRAT ZHVILLIMORË DHE MËNYRA E APLIKIMIT TË TYRE	19
3.1.1	Sipërfaqet publike	19
3.2	RREGULLA TË PËRBASHKËTA	19
3.2.1	Kufiri i Zonës së Re të Zhvillimit	19
3.2.2	Sipërfaqet e gjelbra	19
3.2.3	Pronësia e hapësirës publike të shtuar	19
3.2.4	Rrethimi i parcelës së ndërtueshme	19
3.2.5	Koeficienti i shfrytëzimit të territorit	19
3.2.6	Intensiteti i ndërtimit	20
3.2.7	Përfitimi i intensitetit të ndërtimit me kushte	20
3.2.8	Kritere për projektimin dhe realizimin e infrastrukturave	20
3.2.9	Përcaktime për zona / objekte të trashëgimisë kulturore	21
3.2.10	Rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara (PAK)	21
3.2.11	Mënyrat e zbatimit të PDyV-së	21
3.2.12	Vija e ndërtimit	21
3.2.13	Taksa e ndikimit në infrastrukturë	22

3.2.14	Parkimet.....	22
3.2.15	Aksesi me rrugët.....	22
3.2.16	Trajtimi i hapësirave publike midis ndërtimeve	22
3.2.17	Vendosja e reklamave dhe antenave	22
3.2.18	Ndarja në nënnjësi	23
4	RREGULLA MBI TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO NËNNJËSI	26
4.1	NËNNJËSIA NN1	26
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	26
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	26
4.1.3	Ndërhyrja në territor	26
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	26
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve	27
4.1.6	Lartësia e objekteve	27
4.1	NËNNJËSIA NN2	27
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	27
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	27
4.1.3	Ndërhyrja në territor	27
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	28
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve	28
4.1.6	Lartësia e objekteve	28
4.1	NËNNJËSIA NN3	28
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	28
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	29
4.1.3	Ndërhyrja në territor	29
4.1.4	Zgjidhja e parkimeve	29
4.1	NËNNJËSIA NN4	29
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	29
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	29
4.1.3	Ndërhyrja në territor	29
4.1.4	Zgjidhja e parkimeve	30
4.1.5	Lartësia e objekteve	30
4.1	NËNNJËSIA NN5	30
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	30
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	30
4.1.3	Ndërhyrja në territor	30
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	31
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve	31
4.1.6	Lartësia e objekteve	31
4.1	NËNNJËSIA NN6	31
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	31
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	31
4.1.3	Ndërhyrja në territor	32
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	32
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve	32
4.1.6	Lartësia e objekteve	32
4.1	NËNNJËSIA NN7	32

4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	32
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit.....	33
4.1.3	Ndërhyrja në territor.....	33
4.1.4	Zgjidhja e parkimeve.....	33
4.1	NËNNJËSIA NN8	33
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	33
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit.....	33
4.1.3	Ndërhyrja në territor.....	33
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim.....	33
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve.....	34
4.1.6	Lartësia e objekteve.....	34
4.1	NËNNJËSIA NN9	34
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	34
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit.....	34
4.1.3	Ndërhyrja në territor.....	34
4.1.4	Zgjidhja e parkimeve.....	34
4.1	NËNNJËSIA NN10.....	35
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	35
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit.....	35
4.1.3	Ndërhyrja në territor.....	35
4.1.4	Zgjidhja e parkimeve.....	35
4.1.5	Lartësia e objekteve.....	35
4.1	NËNNJËSIA NN11.....	36
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	36
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit.....	36
4.1.3	Ndërhyrja në territor.....	36
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim.....	36
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve.....	36
4.1	NËNNJËSIA NN12.....	37
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	37
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit.....	37
4.1.3	Ndërhyrja në territor.....	37
4.1.4	Zgjidhja e parkimeve.....	37
4.1	NËNNJËSIA NN13.....	38
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	38
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit.....	38
4.1.3	Ndërhyrja në territor.....	38
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim.....	38
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve.....	38
4.1	NËNNJËSIA NN14.....	39
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	39
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit.....	39
4.1.3	Ndërhyrja në territor.....	39
4.1.4	Zgjidhja e parkimeve.....	39
4.1	NËNNJËSIA NN15.....	40

4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	40
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	40
4.1.3	Ndërhyrja në territor	40
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim.....	40
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve.....	40
4.1	NËNNJËSIA NN16.....	41
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	41
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	41
4.1.3	Ndërhyrja në territor	41
4.1.4	Zgjidhja e parkimeve.....	41
4.1.5	Lartësia e objekteve	41
4.1	NËNNJËSIA NN17.....	42
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	42
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	42
4.1.3	Ndërhyrja në territor	42
4.1.4	Zgjidhja e parkimeve.....	42
4.1	NËNNJËSIA NN18.....	43
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	43
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	43
4.1.3	Ndërhyrja në territor	43
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim.....	43
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve.....	43
4.1	NËNNJËSIA NN19.....	44
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	44
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	44
4.1.3	Ndërhyrja në territor	44
4.1.4	Zgjidhja e parkimeve.....	44
4.1	NËNNJËSIA NN20.....	45
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	45
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	45
4.1.3	Ndërhyrja në territor	45
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim.....	45
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve.....	45
4.1	NËNNJËSIA NN21.....	46
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	46
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	46
4.1.3	Ndërhyrja në territor	46
4.1.4	Zgjidhja e parkimeve.....	46
4.1.5	Lartësia e objekteve	46
4.1	NËNNJËSIA NN22.....	47
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës.....	47
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	47
4.1.3	Ndërhyrja në territor	47
4.1.4	Zgjidhja e parkimeve.....	47
4.1	NËNNJËSIA NN23.....	48

4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	48
4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	48
4.1.3	Ndërhyrja në territor	48
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	48
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve	48
4.2	NËNNJËSIA 24	49
4.2.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	49
4.2.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	49
4.2.3	Ndërhyrja në territor	49
4.2.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	49
4.2.5	Zgjidhja e parkimeve	50
5	RREGULLA ARKITEKTONIKE DHE ESTETIKE	51
5.1	QËLLIMI	51
5.2	SHKALLA HAPESINORE	51
5.2.1	Lartësia e objekteve	51
5.2.2	Gjurmët e ndërtesave	51
5.2.3	Proporcionet e hapësirës publike	51
5.2.4	Materiale të dyshemesë urbane	51
5.2.5	Elemente të mobilimit urban	52
5.2.6	Elementet e gjelbërimit në brendësi të zonës	52
5.2.7	Elementet e gjelbërimit në perimetër të nënnjësive	52
5.3	ELEMENTET ARKITEKTONIKE TE BANESAVE KOLEKTIVE	52
5.3.1	Lëkura e objektit	52
5.3.2	Materialet e fasadave	52
5.3.3	Ngjyra	52
5.3.4	Çarjet	53
5.3.5	Ballkonet	53
5.3.6	Zonat e tharjes	53
5.3.7	Antenat	53
5.3.8	Hyrjet në banesë	53
5.3.9	Pajisjet e ajrit të kondicionuar	53
5.3.10	Implantet inxhinierike	53
5.3.11	Mbulesa e objektit	54
5.3.12	Stili / Gjuha arkitektonike	54
5.4	ELEMENTE REKLAMUES	54
5.5	OBJEKTET PUBLIKE	54
5.6	MURET URBANE	54
5.6.1	Fasadat e objekteve në perimetër të nënnjësive	54
5.6.2	Trajtimi i katit përdhe përgjatë rrugëve kryesore	55
5.7	RREGULLA MBI PROJEKTIMIN E BANESAVE	55
5.7.1	Standardet, normat dhe kushtet e projektimit	55
5.7.2	Orientimi i njësive të banimit	55
5.7.3	Diellzimi	55
5.7.4	Pamja	55
5.7.5	Banesat në katin përdhe	55
5.7.6	Rekomandime mbi zgjidhjen arkitektonike	56



Hyrje

Pas tërmetit të datës 26 nëntor 2019, Qeveria Shqiptare mori nismën për të mbështetur bashkitë e prekura, përmes një plani për rindërtim dhe mëkëmbje sociale.

Akti Normativ nr.9, datë 16.12.2019, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore", parashikon paraprirjen e procesit të rindërtimit nga planifikimi i territorit përmes Planit të Detyruar Vendor (PDyV); një instrument që hartohet për një zonë të veçantë, të shpallur me vendim të Këshillit të Ministrave, si Zonë e Re për Zhvillim (ZRZh), e cila mund të jetë një zonë e dëmtuar, ose një territor i lirë nga ndërtimet, apo i përshtatshëm për procesin e rindërtimit. Qeveria Shqiptare ka caktuar, nga Fondi i Rindërtimit, një fond të posaçëm për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe ka ngarkuar Agjencinë e Planifikimit të Territorit si njësi zbatuese për hartimin e PDyV-ve, mbi bazën e VKM nr.9, datë 10.01.2020, "Për caktimin e njësive zbatuese për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe financimin e tyre nga Fondi për Rindërtimin miratuar në Buxhetin e vitit 2020".

Komisioni Shtetëror i Rindërtimit, më datë 28 janar, të vitit 2020, miratoi propozimin për caktimin e Zonës 1/2, Njësia Administrative Laç, Bashkia Kurbin si Zonë e Re për Zhvillim. Me VKM 65/2020, zona 1/2 në Laç shpallet Zonë e Re për Zhvillim.

Kuadri ligjor për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe aktet e mësipërme, përmes direktivave dhe orientimeve që japin për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore, sigurojnë që produkti final i këtij procesi të jetë një dokument orientues strategjik për rindërtimin, mëkëmbjen sociale dhe zhvillimin e bashkisë në tërësi. Synimet dhe objektivat e PDyV sigurojnë një zhvillim të qëndrueshëm në aspektin ekonomik, urban, mjedisor dhe çdo element tjetër të rëndësishëm për dekadat e ardhshme.

Dokumentet e PDyV-së përmbajnë:

- a. Dokumentin e analizës së gjendjes ekzistuese;
- b. Dokumentin e përcaktimeve (strategjisë) territoriale;
- c. Planin e zhvillimit;
- d. Rregulloren e PDyV-së;
- e. Databazën e propozimeve territoriale në GIS.

Dokumentet e mësipërme shoqërohen me materialin hartografik përkatës.

Rregullorja hartohet si pjesë përbërëse e PDyV-së por paraqitet si dokument më vete. Ajo plotëson PDyV-në, dhe mbi të gjitha plotëson natyrën ligjore dhe normative të tij.

Si PDyV-ja edhe rregullorja janë një ligj lokal për planifikimin e territorit që përcakton: rregullat, normat, standardet dhe treguesit e zhvillimit për njësinë në shqyrtim.

Hartuesi dhe objekti i instrumenteve të planifikimit

Autoriteti miratues i PDyV-së	Kryetarja e bashkisë Kurbin, Znj. Majlinda CARA
Pozicioni:	Njësia administrative Laç
Emërtimi i projektit:	Plani i Detyruar Vendor për ZRZh 1/1 Laç
Tipi i dokumentit:	Rregullore e planifikimit vendor
Hartuesi i PDyV-së	Kompania UTS-01 sh.p.k. - Udhëheqës - Urb. Giuseppe De Luca - Koordinator - Ark. Gjergji Islami - Urb. Marsida Tuxhari - Ark. Luca De Figlia - Ekspert GIS Oltjon Balliu - Ark. / Urb. Denada Veizaj - Ark. / GIS Edmond Përgega - Ing. Transporti Paulo Kraja - Ekon. Urban Teuta Haxhi - Ing. Mjedisi Alfred Lako - Ing. Gjeolog Gjergji Foto - Ing. Hidro Aida Papa - Ing. Elektrik Arian Shyti - Ekspert Ligjor Majlinda Shehu - Ekspert Trashëgimie Elvira Tuxhari
Porositës	Këshilli i Ministrave përmes AKPT
Përfitues	Bashkia Kurbin

1 RREGULLA TË PËRGJITHSHME DHE PËRKUFIZIME

1.1 Objekti

Kjo rregullore përcakton kushtet dhe mënyrën e zhvillimit të Zonës së Re të Zhvillimit (ZRZh) 1/2 Laç, në zbatim të parashikimeve të Aktit Normativ nr.9, dt. 16.12.2019, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore", VKM nr. 887, dt. 24.12.2019, "Për caktimin 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 legjislacionit ekzistues mbi planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

1.2 Qëllimi

Qëllimi i Planit të Detyruar Vendor është përballimi i pasojave të fatkeqësisë natyrore shkaktuar nga tërmeti i 26 nëntorit 2019 në bashkinë Kurbin. Ky plan, ofron strehimin e 200 familjeve dhe shërbimet përkatëse për funksionimin e komunitetit si dhe rehabilitimin e infrastrukturës publike dhe inxhinierike në zonë.

Në këtë plan evidentohej nënjesitë sipas mënyrave homogjene të ndërhyrjes në territor, duke përcaktuar përdorimet e lejuara të tokës, treguesit e zhvillimit dhe standardet e tjera në përputhje me legjislacionin mbi planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

1.3 Përkufizime

Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

Aktivitet

Veprimtaria njerëzore që kryhet ose propozohet të kryhet në tokë, mbi dhe nën tokë, si dhe në ndërtim.

Bashkim i parcelave

Akti i bashkimit ligjor të dy ose më shumë parcelave në një të vetme në përputhje me këtë rregullore;

Funksion

Qëllimi të cilit i shërben ose duhet t'i shërbejë toka dhe/ose ndërtimi në të dhe mund të realizohet nga një ose disa aktivitete.

Hapësirë publike

Hapësira e jashtme, si trotuari, rruga, sheshi, lulishtja, parku e të tjera të ngjashme, në shërbim të komunitetit, ku menaxhimi mund të jetë publik dhe/ose privat. Hapësira publike përfshin rrugëkalime publike dhe mjedise që janë të hapura për publikun ose në shërbim të përdorimit publik, pavarësisht nga regjimi juridik i tokës dhe përtej përcaktimeve të pronës publike.

Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti (I) maksimal i ndërtimit në nivel nënnjësie strukturore është i barabartë me raportin e sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit të kateve mbi tokë për të gjithë nënnjësinë, me sipërfaqen e nënnjësisë.

Intensiteti i ndërtimit me kushte

Intensiteti shtesë i ndërtimit të cilin mund të përfitojë një zhvillues dhe/ose pronar toke, në këmbim të një kompensimi financiar, në pasuri të paluajtshme ose në investim infrastrukturash publike, sipas një programi të miratuar nga autoriteti vendor për këtë qëllim.

Kategorizimi i përdorimit të tokës

Klasifikimi i tokës sipas përdorimit të saj, i shprehur në kategori, nënkategori dhe funksione.

Koeficienti i shfrytëzimit të territorit

Koeficienti i shfrytëzimit të territorit në nivel nënnjësie strukturore është raporti midis gjurmës maksimale të lejuar të ndërtimit dhe sipërfaqes së nënnjësisë.

Konservim

Procesi i ruajtjes dhe i mbrojtjes së një territori ose ndërtimi të caktuar në formën e tij ekzistuese/aktuale.

Konsolidim

Procesi i zhvillimit të territorit, i cili ka për qëllim përmirësimin dhe forcimin e infrastrukturës dhe strukturës urbane ekzistuese duke nxitur ndërtimin brenda hapësirave ndërmjet objekteve ekzistuese.

Njësi

Njësia strukturore e territorit që përdoret për qëllime planifikimi, referuar PPV.

Nënnjësi

Pjesë përbërëse e Zonës së Re për Zhvillim që detajohet në nivelin e funksioneve dhe i shërben planifikimit të detajuar të territorit.

Parcelë

Pasuria e paluajtshme e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Parcelë e ndërtueshme

Parcela ose tërësia e parcelave të bashkangjitura, e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, e cila paraqitet nga plani i vendosjes së ndërtimit, në të cilën kryhet zhvillimi, dhe që krijohet pasi janë hequr të gjitha hapësirat që nevojiten për rrugë dhe hapësira publike në shërbim të zonës sipas vlerave të KSHR dhe KSHP;

Plan i Detyruar Vendor (PDyV)

Plan i Detyruar Vendor, është dokument planifikimi që hartojnë njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe autoritetet përgjegjëse, sipas rastit, për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore dhe, kur çmohet e nevojshme, për të garantuar sigurinë e jetës dhe të shëndetit, që përcakton kushtet për zhvillim të detyruar, si dhe zhvillimin e zonave të reja.

Pronë publike

Sipërfaqja e tokës brenda nennjesisë strukturore e cila është në pronësi të një enti apo autoriteti publik (kombëtar ose lokal);

Pronë private

Sipërfaqja e tokës brenda nennjesisë strukturore e cila është në pronësi private;

Regjistër

Regjistri Kombëtar i Planifikimit të Territorit, i cili ka të njëjtin kuptim me përkufizimin sipas përcaktimeve të Ligjit dhe akteve nënligjore.

Rizhvillim

Procesi prishjes dhe rindërtimit ose përdorimit në mënyra të reja të një zone, e cila është e ndërtuar, por e degraduar dhe kryesisht me mungesa të funksioneve kryesore.

Sipërfaqe publike

Është shuma e sipërfaqeve me të cilat çdo njësi, nennjësi apo parcelë kontribuon në rrugë publike dhe hapësira publike (në sajë të KSHR dhe KSHP).

Standardet e planifikimit

Nivelet optimale të cilësisë, që përdoren si norma e referenca gjatë procesit të planifikimit, të cilat mundësojnë një zhvillim të qëndrueshëm të territorit.

Vija e gjelbër ose Kufiri i territorit urban

Perimetri që përcakton/kufizon shtrirjen territoriale të ndërtimeve në funksion të sistemit urban. Në këtë kufizim nuk hyjnë ndërtimet që janë në funksion të sistemit bujqësor dhe natyror.

Vija e kuqe e ndërtimit

Kufiri i lejuar për vendosjen e një ndërtimi në raport me infrastrukturën rrugore, në përputhje me legjislacionin sektorial në fuqi.

Zonë e dëmtuar

Është territori që përfshin një ose disa ndërtesa, infrastruktura publike apo edhe infrastrukturë kritike të dëmtuar.

Zonë e re për zhvillim

Është territori që përcaktohet nga njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe shpallet me vendim të Këshillit të Ministrave, si zonë e përshtatshme për zhvillimin e detyruar.

Zhvillim i detyruar

E drejta e autoritetit përgjegjës për të vendosur prishjen e ndërtesave dhe zhvillimin e territorit ku ndodhen ndërtesa apo një grup ndërtesash, në pronësi publike apo private, si rezultat i dëmtimit të tyre nga ngjarja e fatkeqësisë natyrore dhe që rrezikon jetën e shëndetin e banorëve, si dhe për zhvillimin e zonës së re në përputhje me planin e detyruar vendor.

Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në ligj dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij.

1.4 Përcaktime ligjore

Legjislacioni dhe vendimet që kanë fuqi veprimi në sipërfaqen e territorit në shqyrtim dhe që janë marrë në konsideratë gjatë hartimit të kësaj PDyV-je.

Akti	Nr.	Data	Titulli
LIGJ	609	24.05.1948	Mbi mbrojtjen e monumenteve të kulturës dhe të sendeve natyrore të rralla
LIGJ	7850	29.07.1994	Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë
LIGJ	8378	22.07.1998	Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë
LIGJ	8402	10.09.1998	Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit
LIGJ	8672	26.10.2000	Për ratifikimin e "konventës së aarhusit për të drejtën e publikut për të pasur informacion për të marrë pjesë në vendimmarrje dhe për t'iu drejtuar gjykatës për çështjet e mjedisit"
LIGJ	9048	07.04.2003	Për trashëgiminë kulturore
LIGJ	9290	07.10.2004	Për produktet e ndërtimit; i ndryshuar
LIGJ	9780	16.07.2007	Për inspektimin e ndërtimit
LIGJ	10112	09.04.2009	Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit
LIGJ	10431	09.06.2011	Për mbrojtjen e mjedisit
LIGJ	10440	07.07.2011	Për vlerësimin e ndikimit në mjedis
LIGJ	10448	14.07.2011	Për lejet mjedisore
LIGJ	33/2012	21.03.2012	Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme
LIGJ	91/2013	28.02.2013	Për vlerësimin strategjik mjedisor
LIGJ	107/2014	31.07.2014	Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit
LIGJ	115/2014	31.07.2014	Për ndarjen administrativo-territoriale të njësive të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë
LIGJ	73/2015	02.07.2015	Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 107/2014 për planifikimin dhe zhvillimin e territorit
LIGJ	124/2015	04.12.2015	Për efikasitetin e energjisë
LIGJ	116/2016	10.11.2016	Për performancën e energjisë së ndërtesave
LIGJ	81	04.05.2017	Për zonat e mbrojtura
LIGJ	22/2018	03.05.2018	Për strehimin social
LIGJ	97/2019	18.12.2019	Për miratimin e aktit normativ, me fuqinë e ligjit, nr. 9, datë 16.12.2019, të Këshillit të Ministrave, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore"
VKM	447	19.09.1994	Për ndalimin e përdorimit të asbestit si material termoizolues në të gjitha llojet e ndërtimit
VKM	153	07.04.2000	Për miratimin e Rregullores në zbatim të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë
VKM	68	15.02.2001	Për miratimin e standardeve dhe të kushteve teknike të projektimit dhe të zbatimit të punimeve të ndërtimit; ndryshuar
VKM	38	16.01.2003	Për miratimin e normave, të rregullave dhe kushteve të projektimit dhe të ndërtimit, të prodhimit dhe ruajtjes së nxehtësisë në ndërtesa

VKM	814	03.12.2004	Për normat e strehimit për familjet që përfitojnë nga programet sociale të strehimit
VKM	58	01.02.2006	Për miratimin e rregullores "Për procedurat e kontrollit të produktit në fabrikë dhe në qendrën e shpërndarjes, për marrjen e certifikatës së vlerësimit të konformitetit për çimentot, për të cilat ka rëndësi parësore rezistenca dhe qëndrueshmëria"
VKM	279	18.04.2007	Për miratimin e listës së produkteve të ndërtimit, për të cilat kërkohet vlerësimi i detyruar i konformitetit; ndryshuar
VKM	1503	19.11.2008	Për miratimin e rregullores "Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara"
VKM	312	05.05.2010	Për miratimin e Rregullores "Për Sigurinë në Kantier"
VKM	460	16.06.2010	Për organizimin dhe funksionimin e regjistrit të planifikimit territorial
VKM	655	28.07.2010	Për rregullat dhe procedurat për ndryshimin e kategorisë së pasurisë tokësore
VKM	408	13.05.2015	Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit
VKM	626	15.07.2015	Për miratimin e normativave të projektimit të banesave
VKM	628	15.07.2015	Për miratimin e rregullave teknike të projektimit dhe ndërtimit të rrugëve
VKM	1096	28.12.2015	Për miratimin e rregullave, kushteve e procedurave për përdorimin dhe menaxhimin e hapësirës publike
VKM	87	03.02.2016	Për miratimin e dokumentit politik të përfshirjes sociale 2016–2020
VKM	405	01.06.2016	Për miratimin e Strategjisë së Strehimit Social 2016–2025
VKM	530	20.07.2016	Për miratimin e standardeve të projektimit të çerdheve
VKM	686	22.22.2017	Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit
VKM	361	29.05.2019	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	454	03.07.2019	Për kriteret dhe procedurat e përfitimit të dhënies së granteve konkurruese për përmirësimin e kushteve të objekteve dhe banesave ekzistuese
VKM	878	24.12.2019	Për përbërjen, organizimin, veprimtarinë dhe rregullat e funksionimit të Komisionit Shtetëror të Rindërtimit
VKM	887	24.12.2019	Për caktimin 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
VKM	904	24.12.2019	Për përcaktimin e rregullave, të kategorive prioritare, masës së përfitimit, autoriteteve përgjegjëse dhe procedurave për vlerësimin dhe përzgjedhjen e përfituesve nga disa programe të procesit të rindërtimit
VKM	5	06.01.2020	Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurave për përfitimet nga programi i granteve të rindërtimit dhe projektet model

VKM	6	06.01.2020	Për kushtet, kriteret dhe procedurat për zbatimin e masave të rimëkëmbjes ekonomike
VKM	7	06.01.2020	Për kushtet dhe procedurën për shpronësimet dhe/ose shkëmbimin e pronës, për interes publik, në funksion të procesit të rindërtimit
VKM	9	10.01.2020	Për caktimin e njësive zbatuese për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe financimin e tyre nga Fondi për Rindërtimin miratuar në Buxhetin e vitit 2020
VKM	46	22.01.2020	Për shpalljen e zonës së re për zhvillim në njësinë administrative Laç, bashkia Kurbin, dhe caktimin e Entit Kombëtar të Banesave si njësi zbatuese
VKM	65	29.01.2020	Për shpalljen e zonës së re për zhvillim në njësinë administrative Laç, bashkia Kurbin, dhe caktimin e Fondit Shqiptar të Zhvillimit si njësi zbatuese
Udhëzim i KM	3	15.02.2001	Për mbikëqyrjen dhe kolaudimin e punimeve të ndërtimit; ndryshuar
Udhëzim i KM	2	13.05.2005	Për zbatimin e punimeve të ndërtimit
Udhëzim	19	13.09.2007	Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme të zbatimit të programit të banesave me kosto të ulët; i ndryshuar
Vendim	6	16.12.2019	Për menaxhimin e mbetjeve të krijuara nga tërmeti i datës 26 nëntor
Akt Normativ	9	16.12.2019	Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore

1.5 Shkurtime

Shkurtimi	Titulli
AKPT	Agjencia Kombëtare e Zhvillimit të Territorit
GIS	Geographic Information System - Sistemi i informacionit gjeografik
I	Intensiteti i ndërtimit
INK	Intensiteti i ndërtimit me kushte
KKT	Këshilli Kombëtar i Territorit
KSHP	Koeficienti i shfrytëzimit për hapësira publike
KSHR	Koeficienti i shfrytëzimit për rrugë
KSHT	Koeficienti i shfrytëzimit të territorit
NJQV	Njësi e qeverisjes vendore
NN	Nënnjësi strukturore e ZRZh 1/2 Laç
PAK	Persona me aftësi të kufizuara
PDyV	Plan i Detyruar Vendor
PPV	Plan i Përgjithshëm Vendor
VKM	Vendim i Këshillit të Ministrave
VNM	Vlerësimi i ndikimit në mjedis
VSM	Vlerësimi strategjik mjedisor

ZRPP	Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme
ZRZh	Zonë e Re për Zhvillim

1.6 Fusha e përdorimit

Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detyruar Vendor të ZRZh 1/2 Laç, dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të kësaj zone të përcaktuar në këtë PDyV.

2 SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR



2.1 Struktura dhe formati i planit të detyruar vendor

Plani i detyruar vendor përmban:

2.1.1 Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese:

- a) Analiza e dokumenteve dhe legjislacionit për territorin;
- b) Analiza e përgjithshme e territorit;
- c) Analiza e kushtëzimeve dhe e elementeve përjashtuese të zhvillimi;
- d) Analiza e përdorimit të tokës dhe infrastrukturave;
- e) Analiza e marrëdhënieve të pronësisë mbi tokën;
- f) Analiza e dëmit të shkaktuar nga tërmetit dhe nevojave për akomodim;

2.1.2 Dokumenti i përcaktimeve (strategjisë) territoriale:

- a) Parashikimet e detyrueshme që rrjedhin nga plane në fuqi apo proces hartimi, të cilat ndikojnë në territor;
- b) Përmbledhja e gjetjeve dhe identifikimi i çështjeve për t'u zgjidhur nga strategjia;
- c) Vizioni i zhvillimit dhe drejtimet e zhvillimit;
- d) Objektivat strategjike të zhvillimit;
- e) Programet dhe projektet e zhvillimit;
- f) Plani i veprimeve.

2.1.3 Plani i zhvillimit:

- a) Plani i përdorimit të tokës;
- b) Plani i Infrastrukturave dhe Shërbimeve Publike;
- c) Plani i Veprimeve për zbatimin e PDyV-së;
- d) Hartat shoqëruese.

2.1.4 Rregullorja e PDyV-së

2.1.5 Databaza e propozimeve territoriale në GIS

Databaza përfshin informacionin gjeohapsinor mbi gjendjen ekzistuese dhe propozimet e PDyV-së.

2.2 Kriteret e përcaktimit të parcelave të mundshme për zhvillim

2.2.1 Parcelat e mundshme për zhvillim

Parcelat e mundshme për zhvillim përcaktohen duke përjashtuar:

- a) Hapësirat publike si rrugë, sheshe publike, gjelbërim publik, etj.;
- b) Parcelat / bashkimet e parcelave tashmë të zhvilluara të nxjerra në dukje nga analiza e gjendjes ekzistuese, ku përfshihen edhe:

- Parcela të rihvilluara në 10 vitet e fundit sipas dokumentacionit të lejeve të ndërtimit të disponuara nga bashkia apo autoritete të tjera¹;
- Parcelat e ndërtuara me banesa kolektive të para viteve '90;
- Parcela për të cilat nuk ka interes zhvillimi nga pronarët sipas kërkesave me shkrim të paraqitura gjatë fazës së hartimit të PDyV-së.

Këto parcela i nënshtrohen ristrukturimit.

2.3 Lartësia e strukturës

2.3.1 Përzgjedhja e lartësisë maksimale të lejuar në parcelat e mundshme për zhvillim e shprehur në metra, është bërë në çdo rast duke respektuar:

- a) Karakterin dhe tipologjinë e indit urban;
- b) Lartësinë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re;
- c) Normat e lejuara të distancave;
- d) Vlerat mjedisore dhe ekologjike në njësi;
- e) Diellzimin dhe orientimin.

2.3.2 Lartësia e strukturave përcaktohet, në metra, në bazë të:

- a) Llojit të zhvillimit të strukturave;
- b) lartësisë së propozuar të katit dhe numrit maksimal të kateve.

Në lartësinë totale të strukturës përfshihen, përveç kateve, xokolatura dhe parapeti i ndërtesës.

2.3.3 Nuk llogariten në lartësinë e strukturave elementët strukturorë apo pajisjet të vendosur mbi tarracë e çati, si:

- a) makineritë e ashensorit;
- a) kullat e ujit;
- b) oxhaqet;
- c) panelet diellore;
- d) struktura të tjera të ngjashme.

¹ Merren parasysh edhe parcelat me ndërtime që kanë përfunduar ose janë në proces legalizimi

3 Rregulla të përgjithshme zhvillimi

3.1 Parametrat zhvillimorë dhe mënyra e aplikimit të tyre

3.1.1 Sipërfaqet publike

PDyV-ja është hartuar në mënyrë të tillë që KSHP+KSHR për të gjithë zonën të rezultojë > 30% Sipërfaqja, pozicioni dhe karakteri i hapësirës publike paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

Rrjeti rrugor, përmasat dhe specifikime për rrugët paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

3.2 Rregulla të përbashkëta

3.2.1 Kufiri i Zonës së Re të Zhvillimit

Kufiri i ZRZh 1/2 Laç është i njëjtë me atë të përcaktuar në VKM-në 65/2020. Referuar PPV-së, zona mbivendoset, por nuk përputhet, me njësitë strukturore LA-UB 037, LA-UB 112, LA-UB 118, LA-UB 119, LA-UB 122, LA-UB 123. Është e nevojshme që kufijtë e ZRZh 1/2 Laç të pasqyrohen në dokumentin dhe hartat e PPV, duke bërë dhe riorganizimin e njësive strukturore që preken nga PDyV-ja. Integrimi i PDyV-së me PPV-në do të kryhet nga bashkia Kurbin sipas përcaktimeve të VKM-së 887/2019 dhe VKM-së 686/2017, e ndryshuar.

3.2.2 Sipërfaqet e gjelbra

Për plotësimin e sipërfaqes minimale të gjelbërimit publik do të llogariten vetëm sipërfaqet e gjelbra që do të kalojnë në pronësi publike. Autoriteti vendor është përgjegjës për administrimin dhe mirëmbajtjen e tyre në bazë të VKM 1096/2015 (dhe ndryshimet e mëvonshme).

3.2.3 Pronësia e hapësirës publike të shtuar

Bazuar në VKM 1096/2015, hapësirat publike, të parashikuara në këtë PDyV, kalojnë në pronësi të autoritetit publik dhe mirëmbahen prej tij.

3.2.4 Rrethimi i parcelës së ndërtueshme

Parcelat e ndërtueshme mund të rrethohen ose jo. Leja për rrethimin e parcelës së ndërtueshme mund të jetë pjesë e lejes së kërkuar për zhvillim ose leje më vete.

3.2.5 Koeficienti i shfrytëzimit të territorit

Koeficienti i shfrytëzimit të territorit në nivel nënjesie strukturore është raporti midis gjurmës maksimale të lejuar të ndërtimit dhe sipërfaqes së nënjesisë. Vlerat e KSHT paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

3.2.6 Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti (I) maksimal i ndërtimit në nivel nënnjësie strukturore është i barabartë me raportin e sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit të kateve mbi tokë për të gjithë njësinë, me sipërfaqen e nënnjesisë. Vlerat e (I) paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

3.2.7 Përfitimi i intensitetit të ndërtimit me kushte

Në territorin e ZRZh 1/2 Laç, nuk parashikohet aplikimi i intensitetit të ndërtimit me kushte.

3.2.8 Kritere për projektimin dhe realizimin e infrastrukturave

Infrastrukturat rrugore

Të gjitha rrugët e propozuara duhet të projektohen dhe të zbatohen në bazë të gjerësive të treguara në hartat përkatëse të kësaj PDyV-je.

Gjithashtu, duhen parashikuar rrezet e nevojshme të rakordimit në kryqëzime dhe kthesa, duhen marrë masa për pajisjen me sinjalistikën e nevojshme rrugore si dhe për ndriçimin e përshtatshëm të tyre. Gjatë hartimit të projektit duhet të respektohen të gjitha parashikimet e Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë si dhe të akteve nënligjore në zbatim të tij.

Në pjesët e ndërprerjes së trotuareve të parashikohet ndërtimi i rampave të kalimit në nivel rrugë – trotuar për personat me aftësi të kufizuar dhe për karrocet e fëmijëve.

Sugjerohet që, për rastet kur trotuari është i gjerë më pak se 2 m, pemët dekorative të vendosen vetëm në njërin krah të rrugës, në mënyrë që të mos pengohet lëvizja e këmbësorëve. Atëherë kur është e mundur, pemët mund të vendosen edhe në fashën ndërmjet kufirit të jashtëm të trotuarit dhe vijës së lejuar të ndërtimit (vijës së kuqe të ndërtimit).

Shtrimi i trotuareve do të bëhet me pllaka vetështrënguese dhe me bordura të parafabrikuara. Materialet që do të përdoren, të jenë sipas kushteve teknike të projektimit dhe ndërtimit të rrugëve.

Në një pjesë të segmentit të rrugës Mamurras Milot dhe në Bulevard, shtrimi i rrugës dhe trotuareve do të bëhet me materiale dhe dizajn të diferencuar, duke krijuar mundësinë e përdorimit të tyre edhe si hapësira publike këmbësore. Këto përcaktime ilustrohen në hartat përkatëse të kësaj PDyV-je

Infrastrukturat e ujësjellësit

Për infrastrukturën e ujësjellësit propozohet hartimi i një projekti për të gjithë zonën, që merr parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDyV-ja. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.

Sistemet e shtrimit të linjave të rrjetit duhet të ofrojnë hapësirë të mjaftueshme dhe të aksesueshme, duke përmbushur parametrat teknike përkatëse, me mundësi kontrolli, mirëmbajtjeje dhe riparimi, pa qenë e nevojshme të bëhen ndërhyrje nga sipërfaqja.

Infrastruktura e ujësjellësit në zonë rekomandohet të asistohet nga sisteme që shfrytëzojnë mbledhjen dhe ripërdorimin e ujërave të shiut. Këto sisteme mund të aplikohen në nivel zone apo ndërtese dhe kanë për qëllim reduktimin e nevojave dhe konsumit për ujë, sidomos për ujitjen e sipërfaqeve të gjelbra dhe hapësirave publike.

Infrastrukturat KUZ / KUB

Për infrastrukturat e kanalizimeve (KUZ dhe KUB) propozohet hartimi i një projekti për të gjithë zonën, që merr parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDyV-ja. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.

Është e nevojshme të zgjidhet problemi i kolektorit të bllokuar në zonën e bulevardit, duke e lidhur atë me sistemin e infrastrukturës së re.

Infrastrukturat energjetike

Për infrastrukturat energjetike propozohet hartimi i një projekti për të gjithë zonën, që merr parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDyV-ja. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.

Infrastruktura energjetike në zonë rekomandohet të asistohet nga përdorimi i sistemeve që shfrytëzojnë energjinë diellore për prodhimin e energjisë elektrike apo për ngrohjen e ujit sanitar. Këto sisteme mund të aplikohen në nivel ndërtese apo banese dhe kanë për qëllim reduktimin e nevojave dhe konsumit të energjisë, si për konsumatorët familjarë, ashtu edhe për ata publikë.

Infrastrukturat e telekomunikacionit

Për infrastrukturat e telekomunikacionit propozohet hartimi i një projekti për të gjithë zonën, që merr parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDyV-ja. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.

3.2.9 Përcaktime për zona / objekte të trashëgimisë kulturore

Brenda kufirit të ZRZh 1/2 Laç nuk gjenden zona apo objekte të trashëgimisë kulturore. Në rast se, gjatë realizimit të ndërtimeve brenda zonës, gjenden gjurmë, rrënoja apo reperte me vlera historike, kulturore etj. zhvilluesi duhet të njoftojë autoritetet përkatëse dhe të kryejë të gjitha procedurat e parashikuara nga legjislacioni sektorial në fuqi.

3.2.10 Rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara (PAK)

Të gjitha ndërtesat, rrugët, sheshet dhe hapësirat e tjera në ZRZh 1/2 Laç, duhet të projektohen për të mundësuar aksesimin nga ana e PAK në bazë të përcaktimeve të VKM 1503/2008.

3.2.11 Mënyrat e zbatimit të PDyV-së

Kjo PDyV zbatohet nëpërmjet instrumentit të Lejes së Zhvillimit dhe përmes Lejes së Ndërtimit. Për ndërtimet që parashikohen në programin e rindërtimit, ndiqen procedurat e përshpejtuara të përcaktuar në VKM-në 887/2019.

3.2.12 Vija e ndërtimit

Vija e ndërtimit është vija e përfutur nga bashkimi i të gjithë zonave/elementëve kufizues të ndërtimit. Kjo vijë jepet në hartën përkatëse të PDyV-së. Në përcaktimet e vijave të ndërtimit janë marrë parasysh kufizimet ligjore për zonat buferike nga objekte të veçanta.

3.2.13 Taksa e ndikimit në infrastrukturë

Vlera e taksës së ndikimit në infrastrukturë përcaktohet në legjislacionin e posaçëm kombëtar dhe vendor.

3.2.14 Parkimet

Për 200 banesat e reja dhe shërbimet që parashikohen në PDyV, pjesë e programit të rindërtimit, duhet të sigurohet një kapacitet minimal i parkimeve nëntokësore prej 105 vendesh. Hyrje-daljet në parkim duhet të pozicionohen në zona që nuk përbëjnë problem për lëvizjen e automjeteve.

Në zonë do të ofrohen 87 vendparkime në shërbim të objekteve publike dhe banorëve. Këto parkime do të vendosen në hapësirat e parashikuara nga PDyV-ja.

Për ndërtimet e reja, përtej atyre që parashikohen në programin e rindërtimit, duhet të ofrohet 1 vend parkimi për çdo 80 m² ndërtim të ri mbi tokë.

3.2.15 Aksesi me rrugët

Projektimi dhe ndërtimi i rrugëve të reja këshillohet të bëhet në mënyrë të njehershme për të gjithë zonën ndërsa rrugët e aksesit në objekte të realizohen me faza duke i paraprirë zhvillimit.

Aksesi automobilistik i banesave të reja kolektive të propozuara do të bëhet përmes parkimit të nëndheshëm me hyrje nga rrugët dytësore të zonës. Objektet publike do të kenë akses të drejtpërdrejtë në kuotën e rrugëve.

Gjatë hartimit të projektit të detajuar të rrugëve, trotuareve dhe hapësirave të tjera publike duhen marrë parasysh të gjithë parametrat teknikë për PAK, sipas legjislacionit në fuqi (VKM-ja 1503/2008).

Në hapësirën publike duhet të identifikohen zona të veçanta për qëndrimin e biçikletave.

3.2.16 Trajtimi i hapësirave publike midis ndërtimeve

Hapësirat e lira midis ndërtimeve duhet të trajtohen me projekte të veçanta rikualifikimi e mirëmbajtjeje të vazhdueshme. Projektet e rikualifikimit të hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese duhet të jenë në përputhje me përcaktimet e kësaj PDyV-je dhe, sipas rastit, të parashikojnë:

- a) Përmirësimin e rrugëve dhe infrastrukturave të tjera;
- b) Gjelbërimin e këtyre hapësirave me pemë, shkurre e bimë dekorative;
- c) Ndriçimin e tyre;
- d) Pajisjen me elemente të ndryshme të mobilimit urban si ndenjësë, kënde lojërash për fëmijë, pajisje sportive, venddepozitime të mbeturinave, etj.
- e) Pajisjen me vendqëndrime biçikletash.

Hapësirat e lira ndërmjet ndërtimeve do të trajtohen në baze të parashikimeve të VKM-së 1096/2015.

3.2.17 Vendosja e reklamave dhe antenave

Bashkia do të përcaktojë/vlerësojë me projekte të veçanta, vendosjen e strukturave për qëllime reklamimi, si dhe vendosjen e antenave të telefonisë të lëvizshme celulare, sipas kërkesave teknike të akteve ligjore e nënligjore në fuqi.

3.2.18 Ndarja në nënnjësi

ZRZh 1/2 Laç, objekt i kësaj PDyV-je, është ndarë në 24 nënnjësi, secila me karakteristika homogjene zhvillimi.

Për nënnjësitë NN01, NN02, NN05, NN06, NN08, NN11, NN20, NN23, si dhe për nënnjësinë NN24 (infrastruktura rrugore dhe inxhinierike), mënyra e ndërhyrjes së propozuar është **rizhvillim**.

Për nënnjësitë NN03, NN04, NN09, NN10, NN16, NN19 mënyra e ndërhyrjes së propozuar është **rigjenerim**.

Për nënnjësinë NN21, mënyra e ndërhyrjes së propozuar është **konservim**.

Për nënnjësitë NN07, NN12, NN13, NN14, NN15, NN17, NN18, NN22 mënyra e ndërhyrjes së propozuar është **konsolidim**.

Përdorimi i tokës



- | | | | |
|-------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| a. Të dhënat bazë | | b. Kategoritë e përdorimit të tokës | |
| | Kufiri i zonës | | A_Banlm |
| | Ndërtesat ekzistuese | | SH_Shëndetësi |
| | Ndërtesat e propozuara | | IS_Institucione |
| | Kufijtë e nënnjësitë | | AS_Arsim |
| | | | SHA_Aktivitete Shoqërore dhe Argëtimi |
| | | | INT_Infrastrukturë Transporti |

Treguesit e zhvillimit për secilën nga nënnjësitë

Në tabelat e mëposhtme paraqiten treguesit e zhvillimit për ZRZh 1/2 Laç në tërësi. Gjithashtu, në tabela jepen të dhëna për çdo nënnjësi dhe për objektet e reja që propozohen si pjesë e programit të rindërtimit.

Tabela Përmbledhëse	
Rrugët (gjatësi linje)	2346.51 m
Rrugët (Sipërfaqe)	26226.24 m ²
Parkimet mbi tokë	87 copë
Parkimet nën tokë	105 copë
Rrjeti i kanalizimeve (si gjatësi linje dhe l/banorë):	9727.35 m, 3.89 m/banor
Rrjeti i ujësjellësit (si gjatësi linje dhe l/banorë):	2526.81 m, 1.01 m/banor
Rrjeti elektrik (si gjatësi linje dhe kapacitet furnizimi)	3454.53, 4 MW
Rrjeti i telekomunikacionit (si gjatësi linje):	4424.12 m

4 RREGULLA MBI TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO NËNNJËSI



4.1 NËNNJËSIA NN1

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

01	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
37		1.43	5, 18

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Banesa kolektive me seksion linear : Banesa që zhvillohen në lartësinë 4-5 kate, të pajisura me shërbime në katet përdhe, kryesisht në zonat ku përballen me rrugët apo me hapësira publike të rëndësishme.

Struktura ndërtimore dhe zgjidhjet teknike / statike që lidhen me të, duhet të vlerësohen dhe përcaktohen për realizimin e një vepre ndërtimore jetëgjatë, që mund t'i përgjigjet në mënyrë optimale faktorëve dhe agjentëve të jashtëm. Në veçanti, projekti strukturor duhet të japë zgjidhje të përshtatshme që mund të garantojnë një rezistencë optimale ndaj aktivitetit sizmik dhe që respekton normat antisizmike.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-3 kate të larta. Ndërtimet e dëmtuara rëndë do të shemben dhe do të rindërtohen. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

1000 m²

4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Banesat kolektive duhet të ofrojnë një numër minimal prej 26 vendparkimesh nëntokësore. Parkime të tjera publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja. Hyrja në parkimet nëntokësore të strukturave të reja duhet të realizohet në zona ku nuk pengohet lëvizja e automjeteve apo e këmbësorëve. Rampat e hyrje-daljes në parkim duhet të kenë një gjerësi të përshtatshme për kapacitetin e parkimit.

4.1.6 Lartësia e objekteve

Ndërtesat e reja të parashikuara kanë një lartësi maksimale 5 kate ose 18 m. Duke pasur parasysh pjerrësinë e terrenit, kjo lartësi është udhëzuese dhe zgjidhje përtej këtij limiti mund të aplikohen nëse argumentohet nevoja.

4.1 NËNNJËSIA NN2

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

02	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime në katet përdhe. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
38		1.83	5, 18

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Banesa kolektive me seksion linear : Banesa që zhvillohen në lartësinë 4-5 kate, të pajisura me shërbime në katet përdhe, kryesisht në zonat ku përballen me rrugët apo me hapësira publike të rëndësishme.

Struktura ndërtimore dhe zgjidhjet teknike / statike që lidhen me të, duhet të vlerësohen dhe përcaktohen për realizimin e një vepre ndërtimore jetëgjatë, që mund t'i përgjigjet në mënyrë optimale faktorëve dhe agentëve të jashtëm. Në veçanti, projekti strukturor duhet të japë zgjidhje të përshtatshme që mund të garantojnë një rezistencë optimale ndaj aktivitetit sizmik dhe që respekton normat antisizmike.

4.1.3 Ndërhyrja në territor



Rizhvillim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-5 kate të larta. Ndërtimet e dëmtuara rëndë dhe ato që pengojnë zhvillimin, do të shemben dhe do të rindërtohen. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

Ndërhyrjet e mundshme në objektet ekzistuese duhet të garantojnë sigurinë strukturore të ndërtesave. Këto ndërhyrje mund të kryhen vetëm me miratimin e autoriteteve, në përputhje me parashikimet ligjore.

4.1.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Nënnjësia do të zhvillohet si një e tërë. Nuk lejohen zhvillime të pjesshme.

4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Banesat kolektive duhet të ofrojnë një numër minimal prej 37 vendparkimesh nëntokësore. Parkime të tjera publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja. Hyrja në parkimet nëntokësore të strukturave të reja duhet të realizohet në zona ku nuk pengohet lëvizja e automjeteve apo e këmbësorëve. Rampat e hyrje-daljes në parkim duhet të kenë një gjerësi të përshtatshme për kapacitetin e parkimit.

4.1.6 Lartësia e objekteve

Ndërtesat e reja të parashikuara kanë një lartësi maksimale 5 kate ose 18 m. Duke pasur parasysh pjerrësinë e terrenit, kjo lartësi është udhëzuese dhe zgjidhje përtej këtij limiti mund të aplikohen nëse argumentohet nevoja.

4.1 NËNNJËSIA NN3

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

03	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rigjenerim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-6
SHA		S2	S2-7
		AR1	AR1-5, AR1-6
		AR3	AR3-4
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
20		0.58	5, 18

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në nënnjësi nuk propozohen ndërtime të reja.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rigjenerim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-5 kate të larta. Ndërtimet e dëmtuara rëndë dhe ato që pengojnë zhvillimin, do të shemben. Ndërtimet e tjera do të mund të rehabilitohen fizikisht, funksionalisht dhe estetikisht. Territori do të pajiset me hapësirë të gjelbër dhe terren sportiv. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Zgjidhja e parkimeve

Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjësisë kur parashikohet nga PDyV-ja.

4.1 NËNNJËSIA NN4

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

04	Përshkrimi:	Zonë e gjelbër. Hapësirë publike në shërbim të komunitetit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rigjenerim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SHA		AR1	AR1-5, AR1-6
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
0		0	-

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në këtë nënnjësi nuk lejohen ndërtimet permanente. Mund të ngrihen struktura të përkohshme, lehtësisht të çmontueshme / lëvizshme, vetëm për periudha të shkurtra kohore dhe vetëm nëse prania e tyre është e domosdoshme për qëllime publike apo për aktivitete kulturore. Këto struktura mund të jenë çadra, kioska, tenda, njësi hapsinore të parafabrikuara, rulota etj.

Lejohet ndërtimi i pavijoneve apo veprave të artit, si pjesë e funksioneve të parkut.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rigjenerim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhet pjesërisht një objekt 2-3 kate i lartë. Ky ndërtim, si pasojë e dëmeve të rënda, do të shembet. Territori do të pajiset me hapësirë të gjelbër dhe

kënd lojrash. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Zgjidhja e parkimeve

Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja.

4.1.5 Lartësia e objekteve

Çdo ndërtim i përkohshëm apo pavijon i vendosur në territorin e nënnjesisë nuk duhet të kalojë lartësinë maksimale prej 7m. Nga ky rregull përjashtohen vepra të artit, apo lojëra argëtuese të vendosura për periudha të shkurtra.

4.1 NËNNJËSIA NN5

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

05	Përshkrimi:	Qendër spitalore. Rindërtim i spitalit. Hapësirë dhe shërbime për spitalin e qytetit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SH		SH2	SH2-1, SH2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
30		0.61	3, 13

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Objekt spitalor : Objekt me shërbime spitalore deri në 3 kate i lartë. Ndërtesa dhe hyrjet në të duhet të jenë lehtësisht të njohshme e të dallueshme në kontekstin urban.

Projekti strukturor duhet të sigurojë zgjidhje të përshtatshme që mund të garantojnë rezistencë optimale ndaj ngjarjeve sizmike, në përputhje me rregulloret antisizmike.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen ndërtesat ekzistuese të spitalit 1-4 kate të larta. Këto ndërtime, si pasojë e dëmeve të rënda, do të shemben dhe do të rindërtohen. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Nënnjësia do të zhvillohet si një e tërë. Nuk lejohen zhvillime të pjesshme.

4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Spitali duhet të jetë i pajisur me parkim për automjete dhe autoambulanca në territorin e tij. Minimalisht 10 vendparkime duhet të ofrohen brenda territorit të nënnjesisë. Mënyra e zhvillimit të parkimit do të përcaktohet në projektin arkitektonik.

Parkime të tjera publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja. Aksesit i autoambulancave dhe qëndrimi i tyre pranë sallave të urgjencës duhet studiuar që të jetë sa më i thjeshtë dhe funksional.

4.1.6 Lartësia e objekteve

Ndërtesat e reja të parashikuara kanë një lartësi maksimale 1 dhe 3 kate ose 6 dhe 13 m. Duke pasur parasysh pjerrësinë e terrenit, kjo lartësi është udhëzuese dhe zgjidhje përtej këtij limiti mund të aplikohen nëse argumentohet nevoja.

4.1 NËNNJËSIA NN6

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

06	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime në katet përdhe. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
25		0.97	4, 15

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Banasa kolektive me seksion linear : Banasa që zhvillohen në lartësinë 4-5 kate, të pajisura me shërbime në katet përdhe, kryesisht në zonat ku përballen me rrugët apo me hapësira publike të rëndësishme.

Struktura ndërtimore dhe zgjidhjet teknike / statike që lidhen me të, duhet të vlerësohen dhe përcaktohen për realizimin e një vepre ndërtimore jetëgjatë, që mund t'i përgjigjet në mënyrë optimale faktorëve dhe agentëve të jashtëm. Në veçanti, projekti strukturor duhet të japë

zgjidhje të përshtatshme që mund të garantojnë një rezistencë optimale ndaj aktivitetit sizmik dhe që respekton normat antisizmike.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-5 kate të larta. Ndërtimet e dëmtuara rëndë dhe ato që pengojnë zhvillimin, do të shemben dhe do të rindërtohen. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Nënnjësia do të zhvillohet si një e tërë. Nuk lejohen zhvillime të pjesshme.

4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Banesat kolektive duhet të ofrojnë një numër minimal prej 20 vendparkimesh nëntokësore. Parkime të tjera publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja. Hyrja në parkimet nëntokësore të strukturave të reja duhet të realizohet në zona ku nuk pengohet lëvizja e automjeteve apo e këmbësorëve. Rampat e hyrje-daljes në parkim duhet të kenë një gjerësi të përshtatshme për kapacitetin e parkimit.

4.1.6 Lartësia e objekteve

Ndërtesat e reja të parashikuara kanë një lartësi maksimale 4 kate ose 15 m. Duke pasur parasysh pjerrësinë e terrenit, kjo lartësi është udhëzuese dhe zgjidhje përtej këtij limiti mund të aplikohen nëse argumentohet nevoja.

4.1 NËNNJËSIA NN7

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

07	Përshkrimi:	Zonë me banesa dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A1	A1-1, A1-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
58		1.47	3, 12

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në nënnjësi nuk propozohen ndërtime të reja.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Konsolidim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 2-3 kate të larta. Ndërtimet do të mund të rehabilitohen fizikisht, funksionalisht dhe estetikisht. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Zgjidhja e parkimeve

Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja.

4.1 NËNNJËSIA NN8

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

08	Përshkrimi:	Objekt i integruar i arsimit parashkollor.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
AS		AS1	AS1-1, AS1-2
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
40		0.65	2, 9.5

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Objekt i integruar i arsimit parashkollor: Objekte arsimor i pajisur me funksionet e nevojshme, me lartësi 1-2 kate. Përveç ambienteve të brendshme me funksionet kopsht dhe çerdhe, ndërtesa ka dhe një hapësirë të jashtme, të përshtatshme për përdorimin e fëmijëve.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-5 kate të larta. Ndërtimet e dëmtuara rëndë dhe ato që pengojnë zhvillimin, do të shemben. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Nënnjësia do të zhvillohet si një e tërë. Nuk lejohen zhvillime të pjesshme.



4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Objekti arsimor ka nevojë për akses automjetesh dhe minimalisht për një vend parkimi të rezervuar, i cili mund të jenë në brendësi të territorit të objektit, apo përgjatë rrugës në afërsi të tij.

4.1.6 Lartësia e objekteve

Ndërtesa e parashikuar ka një lartësi maksimale 2 kate ose 9.5 m. Duke pasur parasysh pjerrësinë e terrenit, kjo lartësi është udhëzuese dhe zgjidhje përtej këtij limiti mund të aplikohen nëse argumentohet nevoja.

4.1 NËNNJËSIA NN9

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

09	Përshkrimi:	Zonë banimi. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rigjenerim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A1	A1-1, A1-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SHA		AR1	AR1-5, AR1-6
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
32		1.58	5, 18

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në nënnjësi nuk propozohen ndërtime të reja.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rigjenerim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen dy ndërtesa 5 kate të larta. Njëra prej tyre është dëmtuar rëndë dhe do të shembet. Ndërtesa tjetër do të mund të rehabilitohen fizikisht, funksionalisht dhe estetikisht. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Zgjidhja e parkimeve

Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjësisë kur parashikohet nga PDyV-ja.

4.1 NËNNJËSIA NN10

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

10	Përshkrimi:	Park. Hapësirë publike në shërbim të komunitetit dhe qytetit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rigjenerim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SHA		AR1	AR1-1, AR1-5, AR1-6
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
0		0	-

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në këtë nënnjësi nuk lejohen ndërtimet permanente. Mund të ngrihen struktura të përkohshme, lehtësisht të çmontueshme / lëvizshme, vetëm për periudha të shkurtra kohore dhe vetëm nëse prania e tyre është e domosdoshme për qëllime publike apo për aktivitete kulturore. Këto struktura mund të jenë çadra, kioska, tenda, njësi hapsinore të parafabrikuara, rulota etj.

Lejohet ndërtimi i pavijoneve apo veprave të artit, si pjesë e funksioneve të parkut.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rigjenerim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-5 kate të larta. Ndërtimet e dëmtuara rëndë dhe ato që pengojnë zhvillimin, do të shemben. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Zgjidhja e parkimeve

Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja.

4.1.5 Lartësia e objekteve

Çdo ndërtim i përkohshëm apo pavijon i vendosur në territorin e nënnjesisë nuk duhet të kalojë lartësinë maksimale prej 7m. Nga ky rregull përjashtohen vepra të artit, apo lojëra argëtuese të vendosura për periudha të shkurtra.

4.1 NËNNJËSIA NN11

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

11	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-1, S1-6
		S2	S2-3, S2-7
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
45		1.8	5, 18

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Ndërtesa banimi dhe / ose shërbimi : Ndërtesa që zhvillohen në lartësinë 4-5 kate, përgjithësisht me funksione të përziera, banim dhe shërbime. Shërbimet ofrohen kryesisht në dy nivelet e para të ndërtesës.

Struktura ndërtimore dhe zgjidhjet teknike / statike që lidhen me të, duhet të vlerësohen dhe përcaktohen për realizimin e një vepre ndërtimore jetëgjatë, që mund t'i përgjigjet në mënyrë optimale faktorëve dhe agjentëve të jashtëm. Në veçanti, projekti strukturor duhet të japë zgjidhje të përshtatshme që mund të garantojnë një rezistencë optimale ndaj aktivitetit sizmik dhe që respekton normat antisizmike.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-3 kate të larta. Këto ndërtime do të kenë mundësi të grupohen dhe të rindërtohen brenda territorit të nënnjësisë. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

1500 m²

4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Ndërtimet e reja duhet të ofrojnë një vendparkimi për çdo 80 m² sipërfaqe ndërtimi mbi tokë. Parkime të tjera publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjësisë kur parashikohet nga PDyV-ja. Hyrja në parkimet nëntokësore të strukturave të reja duhet të realizohet në zona ku nuk pengohet lëvizja e automjeteve apo e këmbësorëve. Rampat e hyrje-daljes në parkim duhet të kenë një gjerësi të përshtatshme për kapacitetin e parkimit.

4.1 NËNNJËSIA NN12

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

12	Përshkrimi:	Zonë me banesa dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
40		1.45	5, 18

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në nënnjësi nuk propozohen ndërtime të reja.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Konsolidim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-5 kate të larta. Ndërtimet do të mund të rehabilitohen fizikisht, funksionalisht dhe estetikisht. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

Ndërhyrjet e mundshme në objektet ekzistuese duhet të garantojnë sigurinë strukturore të ndërtesave. Këto ndërhyrje mund të kryhen vetëm me miratimin e autoriteteve, në përputhje me parashikimet ligjore.

4.1.4 Zgjidhja e parkimeve

Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja.

4.1 NËNNJËSIA NN13

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

13	Përshkrimi:	Kisha e Shën Mëhillit dhe ambientet ndihmëse.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
IS		IS6	IS6-1
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
45		0.9	3, 13 (bën përjashtim këmbanarja)

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Objekte në shërbim të institucionit fetar ose zgjerim i objekteve ekzistuese.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Konsolidim

Aktualisht në nënnjësi ndodhet ndërtesa e kishës së Shën Mëhillit dhe disa ndërtesa ndihmëse. Ndërtimet do të mund të rehabilitohen. Nëse është e nevojshme mund të zhvillohen objekte të reja, apo të zgjerohen / rindërtohen objektet ekzistuese. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

500 m²

4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Nevoja për parkim do të zgjidhet brenda nënnjesisë. Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja. Në afërsi të hyrjes së kishës duhet të parashikohen vendqëndrime biçikletash.

4.1 NËNNJËSIA NN14

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

14	Përshkrimi:	Zonë me banesa dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2 A1	A2-1, A2-2 A1-1, A1-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
55		2.37	5, 18

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në nënnjësi nuk propozohen ndërtime të reja.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Konsolidim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-5 kate të larta. Ndërtimet do të mund të rehabilitohen fizikisht, funksionalisht dhe estetikisht. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

Ndërhyrjet e mundshme në objektet ekzistuese duhet të garantojnë sigurinë strukturore të ndërtesave. Këto ndërhyrje mund të kryhen vetëm me miratimin e autoriteteve, në përputhje me parashikimet ligjore.

4.1.4 Zgjidhja e parkimeve

Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjësisë kur parashikohet nga PDyV-ja.

4.1 NËNNJËSIA NN15

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

15	Përshkrimi:	Poliklinika dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SH		SH1	SH1-1, SH1-2, SH1-3, SH1-4
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
40		0.7	3, 13

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Objekte shëndetësore dhe shërbime 1-3 kate të larta.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Konsolidim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhet poliklinika dhe disa shërbime, 1-2 kate të larta. Ndërtimet do të mund të rehabilitohen fizikisht, funksionalisht dhe estetikisht. Lejohet rindërtimi apo zgjerimi i vëllimeve ekzistuese të objekteve. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

500 m²

4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Për poliklinikën, parkimi do të zgjidhet në oborrin e saj. Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja. Në afërsi të hyrjes së poliklinikës duhet të parashikohen vendqëndrime biçikletash.

4.1 NËNNJËSIA NN16

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

16	Përshkrimi:	Park. Hapësirë publike në shërbim të komunitetit dhe qytetit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rigjenerim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SHA		AR1 AR3	AR1-1, AR1-5, AR1-6 AR3-4
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
0		0	-

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në këtë nënnjësi nuk lejohen ndërtimet permanente. Mund të ngrihen struktura të përkohshme, lehtësisht të çmontueshme / lëvizshme, vetëm për periudha të shkurtra kohore dhe vetëm nëse prania e tyre është e domosdoshme për qëllime publike apo për aktivitete kulturore. Këto struktura mund të jenë çadra, kioska, tenda, njësi hapsinore të parafabrikuara, rulota etj.

Lejohet ndërtimi i pavijoneve apo veprave të artit, si pjesë e funksioneve të parkut.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rigjenerim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen dy ndërtesa 1 kate të larta të cilat propozohet të zhvendosen duke lënë të lirë hapësirën e parkut. Nënnjësia do të pajiset me gjelbërim, kënd lojrash dhe terren sportiv. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Zgjidhja e parkimeve

Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja.

4.1.5 Lartësia e objekteve

Çdo ndërtim i përkohshëm apo pavijon i vendosur në territorin e nënnjesisë nuk duhet të kalojë lartësinë maksimale prej 7m. Nga ky rregull përjashtohen vepra të artit, apo lojëra argëtuese të vendosura për periudha të shkurtra.

4.1 NËNNJËSIA NN17

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

17	Përshkrimi:	Zonë me banesa dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-6
		S2	S2-7
IS		IS2	IS2-3
		IS5	IS5-2
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
50		1.53	5, 18

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në nënnjësi nuk propozohen ndërtime të reja.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Konsolidim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-5 kate të larta. Ndërtimet do të mund të rehabilitohen fizikisht, funksionalisht dhe estetikisht. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

Ndërhyrjet e mundshme në objektet ekzistuese duhet të garantojnë sigurinë strukturore të ndërtesave. Këto ndërhyrje mund të kryhen vetëm me miratimin e autoriteteve, në përputhje me parashikimet ligjore.

4.1.4 Zgjidhja e parkimeve

Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja.

4.1 NËNNJËSIA NN18

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

18	Përshkrimi:	Zonë me banesa dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkategoria	Funksioni	
A	A2	A2-1, A2-2	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkategoria	Funksioni	
S	S1	S1-6	
	S2	S2-7	
IS	IS5	IS5-2	
KSHT (%)	I	Lartësia (Kate, m)	
50	1.6	5, 18	

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Banesa dhe shërbime

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Konsolidim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-5 kate të larta. Ndërtimet do të mund të rehabilitohen fizikisht, funksionalisht dhe estetikisht. Ndërtime të reja mund të shtohen në nënnjësi. Lejohet zgjerimi / rindërtimi i strukturave ekzistuese. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

Ndërhyrjet e mundshme në objektet ekzistuese duhet të garantojnë sigurinë strukturore të ndërtesave. Këto ndërhyrje mund të kryhen vetëm me miratimin e autoriteteve, në përputhje me parashikimet ligjore.

4.1.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

600 m²

4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Ndërtimet e reja duhet të ofrojnë një vendparkimi për çdo 80 m² sipërfaqe ndërtimi mbi tokë. Parkime të tjera publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja. Hyrja në parkimet nëntokësore të strukturave të reja duhet të realizohet në zona ku nuk pengohet lëvizja e automjeteve apo e këmbësorëve. Rampat e hyrje-daljes në parkim duhet të kenë një gjerësi të përshtatshme për kapacitetin e parkimit.

4.1 NËNNJËSIA NN19

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

19	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rigjenerim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1	S1-6
SHA		S2	S2-7
		AR1	AR1-5, AR1-6
		AR3	AR3-4
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
17		0.44	3, 13

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në nënnjësi nuk propozohen ndërtime të reja.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rigjenerim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-5 kate të larta. Ndërtimet e dëmtuara rëndë dhe ato që pengojnë zhvillimin, do të shemben. Ndërtimet e tjera do të mund të rehabilitohen fizikisht, funksionalisht dhe estetikisht. Territori do të pajiset me hapësirë të gjelbër dhe rekreative. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Zgjidhja e parkimeve

Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja.

4.1 NËNNJËSIA NN20

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

20	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkategoria	Funksioni	
A	A2	A2-1, A2-2	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkategoria	Funksioni	
S	S1 S2	S1-6 S2-7	
KSHT (%)	I	Lartësia (Kate, m)	
35	1.36	5, 18	

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Banesa kolektive me seksion linear : Banesa që zhvillohen në lartësinë 4-5 kate, të pajisura me shërbime në katet përdhe, kryesisht në zonat ku përballen me rrugët apo me hapësira publike të rëndësishme.

Struktura ndërtimore dhe zgjidhjet teknike / statike që lidhen me të, duhet të vlerësohen dhe përcaktohen për realizimin e një vepre ndërtimore jetëgjatë, që mund t'i përgjigjet në mënyrë optimale faktorëve dhe agentëve të jashtëm. Në veçanti, projekti strukturor duhet të japë zgjidhje të përshtatshme që mund të garantojnë një rezistencë optimale ndaj aktivitetit sizmik dhe që respekton normat antisizmike.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-5 kate të larta. Ndërtimet e dëmtuara rëndë dhe ato që pengojnë zhvillimin, do të shemben dhe do të rindërtohen. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

Ndërhyrjet e mundshme në objektet ekzistuese duhet të garantojnë sigurinë strukturore të ndërtesave. Këto ndërhyrje mund të kryhen vetëm me miratimin e autoriteteve, në përputhje me parashikimet ligjore.

4.1.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Nënnjësia do të zhvillohet si një e tërë. Nuk lejohen zhvillime të pjesshme.

4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Banesat kolektive duhet të ofrojnë një numër minimal prej 22 vendparkimesh. Parkime të tjera publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga

PDyV-ja. Hyrja në parkimet nëntokësore të strukturave të reja duhet të realizohet në zona ku nuk pengohet lëvizja e automjeteve apo e këmbësorëve. Rampat e hyrje-daljes në parkim duhet të kenë një gjerësi të përshtatshme për kapacitetin e parkimit.

4.1 NËNNJËSIA NN21

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

21	Përshkrimi:	Park. Hapësirë publike në shërbim të komunitetit dhe qytetit.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konservim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
SHA		AR1	AR1-1, AR1-5, AR1-6
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
0		0	-

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në këtë nënnjësi nuk lejohen ndërtimet permanente. Mund të ngrihen struktura të përkohshme, lehtësisht të çmontueshme / lëvizshme, vetëm për periudha të shkurtra kohore dhe vetëm nëse prania e tyre është e domosdoshme për qëllime publike apo për aktivitete kulturore. Këto struktura mund të jenë çadra, kioska, tenda, njësi hapsinore të parafabrikuara, rulota etj.

Lejohet ndërtimi i pavijoneve apo veprave të artit, si pjesë e funksioneve të parkut.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Konservim

Aktualisht, në këtë nënnjësi nuk ka ndërtime. Territori i lulishtes që shfrytëzohet nga baret rreth zonës propozohet të lirohet / sistemohet. Nënnjësia do të pajiset me gjelbërim dhe kënd lojrash. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Zgjidhja e parkimeve

Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja.

4.1.5 Lartësia e objekteve

Çdo ndërtim i përkohshëm apo pavijon i vendosur në territorin e nënnjesisë nuk duhet të kalojë lartësinë maksimale prej 7m. Nga ky rregull përjashtohen vepra të artit, apo lojëra argëtuese të vendosura për periudha të shkurtra.

4.1 NËNNJËSIA NN22

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

22	Përshkrimi:	Zonë me banesa dhe shërbime ekzistuese.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
A		A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
S		S1 S2	S1-6 S2-7
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
60		2.2	5, 18

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në nënnjësi nuk propozohen ndërtime të reja.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Konsolidim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-5 kate të larta. Ndërtimet do të mund të rehabilitohen fizikisht, funksionalisht dhe estetikisht. Propozohet verifikimi dhe prishja e ndërtimeve / shtesave të paligjshme dhe heqja e tendave / tezgave të vendosura pa leje. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

Ndërhyrjet e mundshme në objektet ekzistuese duhet të garantojnë sigurinë strukturore të ndërtesave. Këto ndërhyrje mund të kryhen vetëm me miratimin e autoriteteve, në përputhje me parashikimet ligjore.

4.1.4 Zgjidhja e parkimeve

Parkime publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjesisë kur parashikohet nga PDyV-ja.

4.1 NËNNJËSIA NN23

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

23	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkategoria	Funksioni	
A	A2	A2-1, A2-2	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkategoria	Funksioni	
S	S1 S2	S1-1, S1-6 S2-3, S2-7	
KSHT (%)	I	Lartësia (Kate, m)	
60	1.8	5, 18	

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Ndërtesa banimi dhe / ose shërbimi : Ndërtesa që zhvillohen në lartësinë 4-5 kate, përgjithësisht me funksione të përziera, banim dhe shërbime. Shërbimet ofrohen kryesisht në dy nivelet e para të ndërtesës.

Struktura ndërtimore dhe zgjidhjet teknike / statike që lidhen me të, duhet të vlerësohen dhe përcaktohen për realizimin e një vepre ndërtimore jetëgjatë, që mund t'i përgjigjet në mënyrë optimale faktorëve dhe agjentëve të jashtëm. Në veçanti, projekti strukturor duhet të japë zgjidhje të përshtatshme që mund të garantojnë një rezistencë optimale ndaj aktivitetit sizmik dhe që respekton normat antisizmike.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa 1-4 kate të larta. Këto ndërtime do të kenë mundësi të grupohen dhe të rindërtohen brenda territorit të nënnjësisë. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

Ndërhyrjet e mundshme në objektet ekzistuese duhet të garantojnë sigurinë strukturore të ndërtesave. Këto ndërhyrje mund të kryhen vetëm me miratimin e autoriteteve, në përputhje me parashikimet ligjore.

4.1.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

500 m²

4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Ndërtimet e reja duhet të ofrojnë një vendparkimi për çdo 80 m² sipërfaqe ndërtimi mbi tokë. Parkime të tjera publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjësisë kur parashikohet nga PDyV-ja. Hyrja në parkimet nëntokësore të strukturave të reja duhet të

realizohet në zona ku nuk pengohet lëvizja e automjeteve apo e këmbësorëve. Rampa e hyrje-daljes në parkim duhet të kenë një gjerësi të përshtatshme për kapacitetin e parkimit.

4.2 NËNNJËSIA 24

4.2.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

24	Përshkrimi:	Rrjeti i infrastrukturës. Sistemi rrugor dhe rrjetet inxhinierike në shërbim të zonës.	
	Sistemi territorial:	IN	
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
INT		INT1	INT1-3, INT1-4, INT1-5, INT1-6, INT1-7
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		Nënkategoria	Funksioni
IEN ITK IUK IMB		IEN1 ITK2 IUK1, IUK2 IMB2	IEN1-6
KSHT (%)		I	Lartësia (Kate, m)
0		0	-

4.2.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në këtë nënnjësi nuk lejohen ndërtimet permanente. Mund të ngrihen struktura të përkohshme, lehtësisht të çmontueshme / lëvizshme, vetëm për periudha të shkurtra kohore dhe vetëm nëse prania e tyre është e domosdoshme për qëllime publike. Këto struktura mund të jenë çadra, kioska, tenda, njësi hapsinore të parafabrikuara, rulota etj.

Lejohet vendosja e veprave të artit, si pjesë e elementëve të dizajnit përgjatë trotuareve.

4.2.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Nënnjësia përbëhet kryesisht nga rrugë ekzistuese. Propozohen rrugë të reja dytësore dhe për aksesin e objekteve si dhe zgjerim apo rikonfigurim disa segmenteve ekzistuese. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.2.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Në varësi të nevojës. Rekomandohen ndërhyrje të plota në ndërtimin dhe rehabilitimin e infrastrukturës, duke shmangur zhvillimin e pjesshëm.

4.2.5 Zgjidhja e parkimeve

Përgjatë rrugëve do të ofrohen 77 vende parkimi, në shërbim të nënnjësive të tjera të zonës.

5 RREGULLA ARKITEKTONIKE DHE ESTETIKE

5.1 Qëllimi

Në këtë seksion të rregullores së PDyV-së përcaktohen rregulla të veçanta që mund të garantojnë zhvillimin e qëndrueshëm të zonës, si edhe zhvillimin cilësor në funksion të procesit të rindërtimit.

Përveç elementeve të zhvillimit në terma sasiorë, të cilët garantohen nga parametrat teknike-urbanistike, fokus të veçantë në vizionin e zhvillimit të PDyV-së zë edhe gjuha arkitektonike përmes të cilës do të modelohet imazhi dhe identiteti estetik i zonave.

Vazhdimësia e identitetit urban konsiderohet element kyç në zhvillimin e qëndrueshëm të zonës. Rastet e historisë së urbanizmit, sidomos në gjysmën e dytë të shek. të XX tregojnë se një nga elementet që siguron suksesin e zonave të projektuara nga e para mbetet reflektimi në to i elementeve kulturore kontekstuale.

Në vijim listohen disa elemente-kyç arkitektonike e hapësinorë të cilët mbeten të një rëndësie parësore në çështje të identitetit, zhvillimi i të cilëve ka nevojë të rregullohet përmes një kodi gjuhe, me synim vazhdimësinë.

5.2 SHKALLA HAPESINORE

5.2.1 Lartësia e objekteve

Ky element sigurohet nga respektimi i lartësive të propozuara nga PDyV-ja, i cili konsideron lartësitë dominuese të qytetit të Laçit, duke përmbushur parametrat e zhvillimit.

5.2.2 Gjurmët e ndërtesave

Gjurmët e ndërtesave të parashikuara në këtë PDyV, janë orientuese për projektuesit. Ato shërbejnë për të realizuar objektivat strategjike për ZRZh 1/2 Laç dhe për të sugjeruar tipologjitë ndërtimore që duhen realizuar, në përputhje me parashikimet e PDyV-së. Devijimet e mundshme nga gjurmët e parashikuara dhe argumentimi përkatës do të vlerësohen rast pas rasti nga autoriteti vendor gjatë aplikimit për leje zhvillimi.

5.2.3 Proporcionet e hapësirës publike

Ky element sigurohet nga respektimi i raportit lartësi / gjerësi të hapësirave të propozuara nga PDyV-ja, i cili konsideron strukturën ekzistuese në hapësirën publike të qytetit të Laçit.

5.2.4 Materiale të dyshemesë urbane

Trajtimi i materialeve të dyshemesë urbane, sidomos në brendi të zonave të banimit është element parësor që ndikon në cilësitë e qelizës urbane. Rekomandohen materiale me referenca lokale, si pllaka të perforuara betoni, që lejojnë elementet e gjelbërimit natyror dhe filtrimin e ujërave, gur natyrorë apo edhe shtrime me pllaka apo veshje të posaçme.

Nuk rekomandohet asfaltimi apo betonimi i hapësirave në brendësi të zonave të banimit. Rekomandohet përdorimi i materialeve poroze dhe të përshkueshme, ose sipërfaqeve natyrore.

Të paktën 20 % e sipërfaqes së çdo nënnjësie duhet të jete e përshkueshme nga ujërat dhe shirat.

5.2.5 Elemente të mobilimit urban

Elemente të mobilimit urban si ndenjëse, vende pushimi të qeta, lojëra për fëmijë të të gjitha grup-moshave, pajisje sportive dhe kontenitorë për mbetjet urbane, rekomandohet të ndërtohen me materiale ekologjike apo me impakt minimal mjedisor. Këto elemente rekomandohet të jenë struktura të çmontueshme apo të lëvizshme, që garantojnë jetëgjatësinë, por duke shmangur montimin në terren përmes betonimit apo lidhjeve të tjera definitive.

Rekomandohet që kontenitoret e mbetjeje urbane të jenë me depozita të nëndheshme, me synim minimizimin e impaktit ambiental e vizual që sjellin.

5.2.6 Elementet e gjelbërimit në brendësi të zonës

Rekomandohet përdorimi i elementeve lokalë të gjelbërimit, si shkurret mesdhetare e bimët dekorative (lartësi 1.5-2m), si dhe pemët dekorative apo edhe frutore (lartësi 5-10m). Rekomandohet kombinimi i pemëve me periudha të alternuara çeljeje, me synim shmangien e zhveshjes së peizazhit në periudhën e dimrit.

5.2.7 Elementet e gjelbërimit në perimetër të nënnjësive

Rekomandohet kompozimi ritmik i këtyre elementeve, meqenëse kthehen në mjete modeluese urbane. Rekomandohet shmangia apo reduktimi i prezencës së këtyre elementeve kudo që ato mund të kthehen në barriera për lëvizjen apo për peizazhin.

5.3 ELEMENTET ARKITEKTONIKE TE BANESAVE KOLEKTIVE

5.3.1 Lëkura e objektit

Rekomandohet aplikimi i teknologjive bashkëkohore në realizimin e fasadave të banesave kolektive. Në aspektet e komfortit termik dhe kursimit të energjisë, ky element i objektit është me shumë rëndësi, për këtë arsye rekomandohet projektimi i tij me një maksimum të vlerës U (koeficienti i transmetimit të nxehtësisë) prej $0.35 \text{ W/m}^2\text{K}$. Realizimi i fasadave duhet të shmangë krijimin e urave termike.

5.3.2 Materialet e fasadave

Rekomandohet përdorimi i veshjeve me elemente natyrore ose kompozite (pllaka/panele) si dhe dekurajohet përdorimi i suvasë së thjeshtë.

5.3.3 Ngjyra

Në rastet e përdorimit të fasadave me suva të thjeshtë, rekomandohet përdorimi i ngjyrave neutrale si e bardha, bezha, grija dhe tonet e tyre. Dekurajohet përdorimi i ngjyrave të forta në këtë teknologji të realizimit të fasadës, për shkak të mungesës së lidhjes me kontekstin ekzistues, si dhe për shkak të degradimit të shpejtë të saj.

5.3.4 Çarjet

Dritaret dhe dyert në fasadë rekomandohet të realizohen me elemente teknologjikë që trajtojnë urat termike dhe sigurojnë komfortin termik të banesës. Ngjyrat e kasave rekomandohet të jenë në harmoni ose të përafërta me ngjyrën dhe tonalitetet e objektit arkitektonik në tërësi. E njëjta logjikë rekomandohet të ndiqet për grilat apo hijezuesit e formave të ndryshme.

5.3.5 Ballkonet

Në fasadat e objekteve që u shfaqen rrugëve kryesore rekomandohet përdorimi i ballkoneve të tipit lozhë. Nëse përdoren elemente hijezues si tenda apo streha, ato duhet të jenë të unifikuara në të gjithë fasadën, si dhe ngjyra e tyre duhet të jetë në harmoni me ngjyrën e përgjithshme të objektit. Dekurajohet përdorimi i ngjyrave të forta të këtyre elementeve. Përdorimi i ballkoneve konsol mund të bëhet duke tejkaluar gjurmën e ndërtesës që përcaktohet nga PDyV-ja. Në çdo rast, duhen respektuar përcaktimet e VKM 408/2015 i ndryshuar. Ballkonet duhet të mos kalojnë vijën e kuqe të ndërtimit të parashikuara nga PDyV-ja. Sipërfaqja e ballkoneve konsol llogaritet në vlerën e intensitetit të ndërtimit të lejuar nga PDyV-ja.

5.3.6 Zonat e tharjes

Duhet që projektimi i zonës së tharjes së teshave të bëhet në pjese jo të dukshme të fasadës së objektit. Në pamundësi, në projekt duhet parashikuar hapësirë e veçantë për vendosjen e pajisjes tharëse brenda njësive individuale të banimit.

5.3.7 Antenat

Marrja e sinjalit të transmetimeve televizive duhet të realizohet përmes një sistemi qendror për çdo ndërtesë. Rekomandohet vendosja e antenës në tarracën e objektit, duke synuar ekspozimin minimal të saj.

Nuk lejohet instalimi i antenave apo repetitorëve të ndryshëm, që nuk kanë të bëjnë me nevojat funksionale të ndërtesës.

5.3.8 Hyrjet në banesë

Në aspektin estetik, këto elemente rekomandohet të artikulohen përmes kompozimit vëllimor të ndërtesës ose materialeve të diferencuara me synim evidentimin e tyre.

5.3.9 Pajisjet e ajrit të kondicionuar

Nuk lejohet ekspozimi i pajisjeve të ajrit të kondicionuar apo pajisjeve të tjera të ngjashme në fasadat e objekteve të banimit. Pozicionimi i këtyre njësive do të zgjidhet në projektin arkitektonik dhe instalimet përkatëse do të bëhen duke respektuar këtë konfigurim.

5.3.10 Impiantet inxhinierike

Impiantet inxhinierike të ndërtesës (kabinë elektrike, depo uji, kaldajë, etj.) duhet të grupohen në katin e nëndheshëm të ndërtesave. Në pamundësi, një pjesë e tyre mund të vendoset në katin përdhe. Në çdo rast, impiantet dhe linjat e shpërndarjes së tyre duhet të jenë lehtësisht të aksesueshme dhe nuk duhet të jenë të ekspozuara në fasadë.

5.3.11 Mbulesa e objektit

Mbulesat e objekteve do të jetë të rrafshëta. Këto hapësira mund të shfrytëzohen për tarracë të gjelbëruara si dhe instalimin e impianteve të shfrytëzimit të energjisë diellore. Të gjitha instalimet e tjera të ndërtesës duhet të akomodohen në katin e nëntokës.

Mbulesa e objekteve mund të përdoret edhe si sipërfaqe ujëmbledhëse për sistemet e mbledhjes dhe ripërdorimit të ujërave të shiut.

5.3.12 Stili / Gjuha arkitektonike

Rekomandohet referencë në stile dhe gjuhë arkitektonike që respektojnë identitetin në terma imazhi të qytetit të Laçit, karakterin e tij urban, si dhe periudhën në të cilën ky i fundit u zhvillua. Neo-racionalizmi, minimalizmi dhe çdo tendencë e ngjashme me to (që në thelb ka lakonizmin formal) siguron një komunikim estetik në kohë. Dekurajohet referenca në elementë klasikë apo neo-klasikë që rezultojnë në përdorim arketipesh dhe shkallë dekori jashtë kontekstit të kohës. Gjithashtu dekurajohet edhe përdorimi i referencave formale dhe estetike nga kontekste të tjera kulturore dhe historike.

5.4 ELEMENTE REKLAMUES

Lloji, përmasat dhe kushtëzimet për vendosjen e tabelave dhe reklamave në ndërtesat e reja dhe në hapësirën publike duhet të jenë pjesë e projekteve arkitektonike në momentin e aplikimit për leje ndërtimi.

5.5 OBJEKTET PUBLIKE

Nëse objektet e banesave kolektive përbëjnë masën dominuese të ndërtimit dhe kjo rregullore tenton të unifikoje peizazhin e ndërtuar që ato krijojnë, objektet publike duhen trajtuar si elemente me impakt të fortë në shkallë urbane. Për nga shkalla e inovacionit që sjellin në formë, në teknologji e strukturë, rekomandohet që këto objekte të jenë cilësisht të diferencuara nga pjesa tjetër, për t'u kthyer në pika reference në shkallë urbane.

Objektet publike duhet të aplikojnë qasje inovative dhe të shërbejnë si modele best-practice për standardet arkitektonike, konstruktive, mbrojtjen ndaj zjarrit dhe evakuimin, për efikasitetin e energjisë dhe për impaktin e tyre mjedisor.

5.6 MURET URBANE

5.6.1 Fasadat e objekteve në perimetër të nënnjësive

Rekomandohet trajtimi unifikuar i fasadave të grupeve të objekteve që modelojnë planet urbane në perimetër të nënnjësive. Unifikimi rekomandohet në përdorimin e ngjyrave të përafërta, materialeve e mbi të gjitha të unifikimit të stilit arkitektonik. Rekomandohet përdorimi i ballkoneve të tipit lozhë, me hapësira të tharjes të pa ekspozuara në fasadë, si dhe me elemente të fshehura të kondicionimit apo pajisjeve të ngjashme. Nuk rekomandohet aplikimi i elementeve hijezues të tipit tendë në ballkonet e këtyre fasadave, përveç elementëve të parashikuar si pjesë integrale e projektit arkitektonik.

5.6.2 Trajtimi i katit përdhe përgjatë rrugëve kryesore

Katet përdhe përgjatë rrugëve kryesore duhet të ofrojnë funksione publike dhe / ose shërbime.

Rekomandohet unifikimi i imazhit arkitektonik të kateve përdhe, duke e diferencuar nga katet e tjera të banimit. Në zonat e shërbimeve rekomandohet përdorimi i një fashe me materiale të njëjta, me fasada të vazhduara transparente dhe me kujdes të veçantë në mënyrën se si kuota zero e objekteve lidhet me trotuarin. Edhe në këtë rast, përmasat dhe kushtëzimet për vendosjen e tabelave dhe reklamave në ndërtesat e reja dhe në hapësirën publike duhet të jenë pjesë e projekteve arkitektonike në momentin e aplikimit për leje ndërtimi.

Në përballjen e kateve përdhe me rrugët kryesore apo me hapësirat publike rekomandohet përdorimi i portikëve, kolonadave apo strehave, të cilat përcaktojnë zona publike të mbrojtura nga reshjet dhe diellzimi dhe artikulojnë karakterin e hapësirës publike, duke krijuar zona tranzitore apo zona të aktivitetit publik. Këta elementë duhet të jenë të integruar me gjuhën arkitektonike të objekteve dhe të hapësirës publike.

5.7 Rregulla mbi projektimin e banesave

5.7.1 Standardet, normat dhe kushtet e projektimit

Projektimi i banesave duhet të ndjekë përcaktimet e VKM 904/2019, VKM 626/2015, si dhe akteve të tjera ligjore mbi projektimin e banesave në Republikën e Shqipërisë.

5.7.2 Orientimi i njësive të banimit

Çdo njësi duhet të ketë të paktën dy orientime kundrejt anëve të horizontit, të shoqëruara me çarje funksionale, për të garantuar diellzimin dhe ajrosjen optimale. Përmeshja e këtij kriteri mund të arrihet edhe përmes tërheqjeve të fasadës në thellësi minimalisht 1.4 m, duke realizuar çarje në dy orientime.

5.7.3 Diellzimi

Rekomandohet orientimi i dhomave të ditës / ndenjes në pozicionin më të favorshëm kundrejt diellzimit.

5.7.4 Pamja

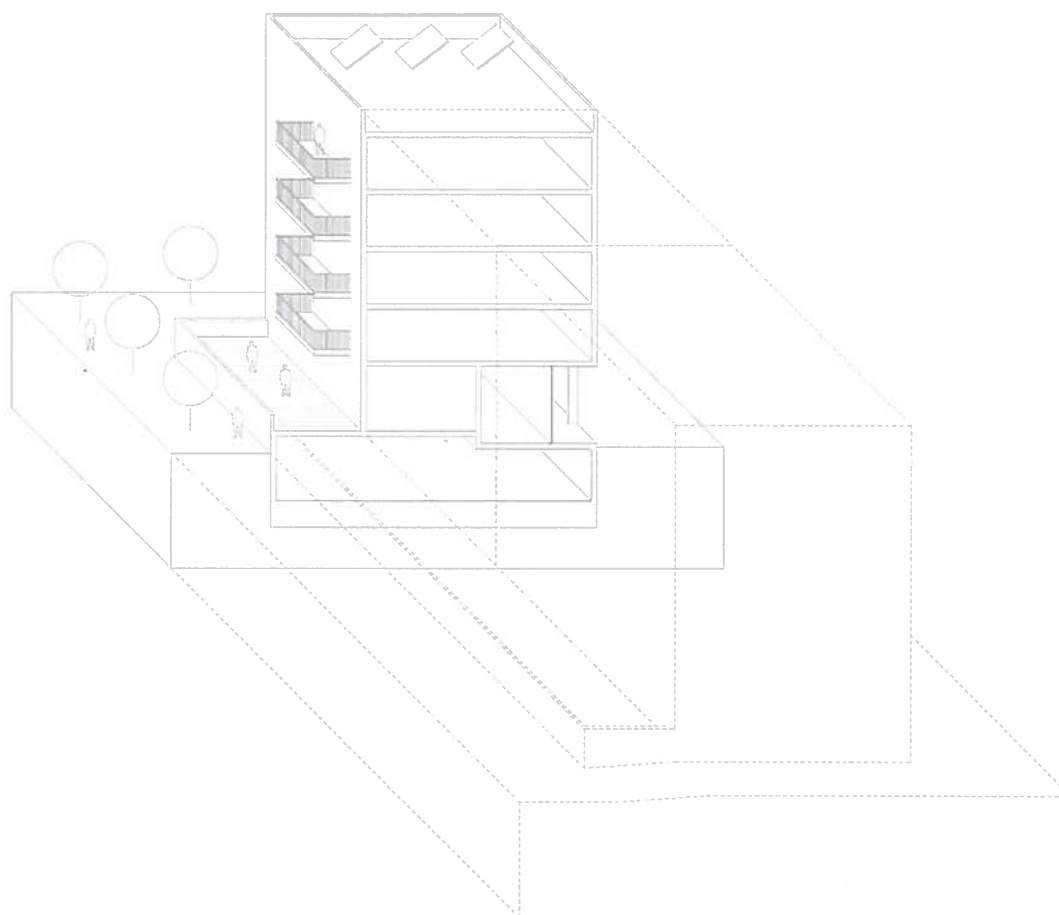
Rekomandohet kujdes në projektim e banesave me referencë ndaj pamjes dhe peizazhit, duke i dhënë prioritet peizazhit natyror (siluetës së maleve) dhe komunikimit vizual me hapësirat publike dhe ato të gjelbra.

5.7.5 Banesat në katin përdhe

Projekti arkitektonik duhet të ofrojë zgjidhje për marrëdhënien e banesave në katin përdhe me hapësirën publike, duke garantuar intimitetin e njësive të banimit. Banesave në katet përdhe mund t'u ofrohet edhe një sipërfaqe tarrace / verande / kopshti apo hyrje direkt nga hapësira publike.

5.7.6 Rekomandime mbi zgjidhjen arkitektonike

Imazhet e mëposhtme ilustrojnë skema dhe rekomandime mbi zgjidhjet arkitektonike të banesave kolektive.



PLNIMETRI SKEMATIKE TE MODULEVE TE PROPOZUARA

