

Bashkia Durrës

MIRATOHET

KRYETARI I BASHKISË

Znj. EMIRJANA SAKO

PLANI I DETYRUAR VENDOR (PDyV)
PËR ZONËN E RE TË ZHVILLIMIT, ZONA 3
NJËSIA ADMINISTRATIVE DURRËS
BASHKIA DURRËS

**PLANI I DETYRUAR VENDOR (PDyV) PËR ZONËN E RE TË ZHVILLIMIT,
ZONA 3**

NJËSIA ADMINISTRATIVE DURRËS

BASHKIA DURRËS

Relacion – Faza 1: Analiza dhe Plani i Përcaktimeve Territoriale

TABELA E PËRMBAJTJES

HYRJE.....	3
1. ANALIZA TERRITORIALE	4
1.1. Analiza e dokumenteve dhe legjislacionit për territorin e zonës për PdyV	4
1.2. Analiza e përgjithshme e territorit.....	10
1.2.1. Analiza mjedisore	11
1.2.2. Të dhëna të përgjithshme të Zonës së Re të Zhvillimit 2 - Durrës	13
1.3. Analiza e kushtëzimeve specifike sektoriale dhe e elementeve përjashtuese të zhvillimit	14
1.4. Analiza e gjendjes ekzistuese të përdorimit të tokës dhe infrastrukturave.....	14
1.4.1. Analiza sipas sistemeve territoriale	14
1.4.2. Përdorimi i tokës	16
1.4.3. Lidhja e zonës me infrastruktura publike.....	17
1.4.4. Gjeologjia.....	18
1.4.5. Hidrogjeologjia	19
1.4.6. Sizmika	20
1.5. Analiza e marrëdhënieve të pronësisë mbi tokën	20
1.5.1. Identifikimi i pronave publike/private.....	20
1.6. Analiza e dëmit të shkaktuar nga tërmeti dhe nevojave për akomodim	22
2. PLANI I PËRCAKTIMEVE (STRATEGJIKE) TERRITORIALE.....	23
2.1. Parashikimet e detyrueshme.....	23
2.2. Përmbledhja e gjetjeve të vlerësimit të gjendjes ekzistuese të territorit dhe identifikimi i çështjeve për tu zgjidhur nga strategjia	32
2.3. Vizioni i zhvillimit të zonës dhe udhëzimet për zhvillimin e saj	33
2.4. Objektivat strategjike për zhvillim e zonës	34

HYRJE

Në këtë material do të paraqitet i detajuar materiali i territorit të Zonës së Re të Zhvillimit Nr. 3, në njësinë Administrative Durrës, Bashkia Durrës, 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 Durrës.

Duke marrë në konsideratë rëndësinë e analizës së 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 pamjen e përgjithshme që duhet të arrihet në momentin që përcaktohen qëllimet, objektivat dhe veprimet konkrete që do të ndërmarrë bashkia për zhvillimin e zonës së re por edhe të qytetit.

Strategjia Territoriale e Zhvillimit është qasja e parë fiziko-hapësinore me Planin e Detyruar Vendor të Zonës 3 Durrës, 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.

1. ANALIZA TERRITORIALE

1.1. Analiza e dokumenteve dhe legjislacionit për territorin e zonës për PdyV

Nga AKPT, për ZRZH 3-Durrës, konsulentit i janë vënë në dispozicion të dhënat në vijim:

Termt e Referencës

Termt 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 3-Durrës.

Draft-Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës

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, ky dokument mbetet instrumenti kryesor i zhvillimit, i cili, së bashku me nevojat e evidentuara nga situatë aktuale, do të shërbejë si referenca kryesore ku bazohet hartimi i qasjes për PDyV-në.

Plani i Integruar Ndërsektorial për zonën bregdetare

Një pjesë e zonës ZRZH 3 Durrës, referuar legjislacionit në fuqi shtrihet brenda kufirit të Planit të Integruar Ndërsektorial për zonën bregdetare.

Ortofoto dhe hartë e ZRZH 3 Durrës.

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



Figura 1: Pozicioni i Zonës 2 në lidhje me qytetin

Studim sizmologjik në ZRZh 3 Durrës.

Studimi sizmologjik paraqet informacion të hollësishëm lidhur me kushtet gjeologjiko-inxhinierike dhe riskun sizmik në ZRZh 3 Durrës. Ky raport jep të dhëna dhe rekomandime me rëndësi për hartimin e PDyV-së dhe sidomos për hartimin e projekteve konstruktive në vijim.

Studim gjeologjik i ZRZh 3 Durrës.

Studimi gjeologjik paraqet informacion të hollësishëm lidhur me përbërjen gjeologjike të tokës në ZRZh 3 Durrës. Ky raport jep të dhëna dhe rekomandime me rëndësi në hartimin e PDyV-së dhe sidomos për hartimin e projekteve konstruktive në vijim.

Raport i vlerësimit të ndikimit në mjedis i ZRZh 3 Durrës.

Ky dokument 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 në ZRZh 3 Durrës.

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 legalizimet në ZRZh 3 Durrës.

Përtej informacionit mbi pronësinë e tokës, të dhënat mbi statusin e ndërtesave që preken nga procesi i legalizimit janë një tjetër e dhënë e rëndësishme në plotësimin e mozaikut të informacionit për zonën në studim.

Legjislacioni në fuqi

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

LEGJISLACIONI NË PROJEKTIM, PLANIFIKIM, ZHVILLIM

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, date 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.759, datë 12.11.2014 “Për licencimin profesional të individëve dhe personave juridikë që do të ushtrojnë veprimtari në fushën e studimit e të projektimit në ndërtim dhe mbikëqyrjes e kolaudimit të punimeve të zbatimit në ndërtim”;

VKM Nr. 354, datë 11.05.2016, “Për miratimin e manualit të tarifave për shërbime në planifikim territori, projektim, mbikëqyrje dhe kolaudim”;

Ligjin nr. 8405/1998 "Për Urbanistikën" i shfuqizuar;

VKM Nr. 722 datë 19.11.1998 “Për miratimin e Rregullores së Urbanistikës”, e shfuqizuar

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 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”;

KONTROLLI DHE DISIPINIMI I PUNIMEVE TË NDËRTIMIT

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 njësisë 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”;

LEGJISLACIONI: BANESAT SOCIALE

Ligji Nr. 22/2018 “Për strehimin social”;

VKM Nr. 384, datë 12.06.2019 “Për përcaktimin e dokumentacionit për të përfituar strehim sipas çdo programi social të strehimit dhe të afateve e të procedurave të miratimit nga organet e vetëqeverisjes vendore”;

VKM Nr. 361, datë 29.5.2019 “Për përcaktimin e procedurave të zhvendosjes së individëve/familjeve nga vendbanimi a strehimi i tyre, në rastet e parashikuara në ligj, dhe të bashkëpunimit institucional”;

VKM Nr. 362, datë 29.05.2019 “Për kriteret e dhënies së subvencionit të qirasë për kategoritë që gëzojnë përparësi në subvencionimin e qirasë në tregun e lirë, nëpërmjet buxhetit të shtetit, dhe mënyrën e llogaritjes së tij”;

VKM Nr. 453, datë 3.7.2019 “Për masën e subvencionit të interesave të kredisë dhe procedurën e dhënies së tij për familjet që përfitojnë banesë me kosto të ulët, me kredi të lehtësuara nga shteti”;

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.459, datë 3.7.2019 “Për rregullat për administrimin e kërkesave të njësive të vetëqeverisjes vendore për fonde nga buxheti i shtetit për subvencionimin e qirasë ose uzufuktit, mënyrën e financimit të subvencionit, monitorimin dhe bashkëpunimin ndërmjet njësive të vetëqeverisjes vendore dhe ministrisë përgjegjëse për strehimin” ;

VKM Nr.148, datë 13.2.2008 “Për përcaktimin e procedurave për blerjen e banesave, me kosto të ulët, në treg”;

VKM Nr.198, datë 4.5.1993 (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.456, datë 16.4.2008 “Për procedurat e vlerësimit dhe të shitjes, si dhe kriteret e përcaktimit të çmimit të shitjes së truallit familjeve, që përfitojnë banesa me kosto të ulët”;

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”.

1.2. Analiza e përgjithshme e territorit

Përshkrim i përgjithshëm për qytetin e Durrësit

Territori i Bashkisë Durrës është përkufizuar në 6 peizazhe të ndryshme të përcaktuara qartë në territor, të identifikuara nga një bashkësi kushtesh të përcaktuara nga paradigmata territoriale, që në shumë raste i kalojnë kufijtë e komunave dhe janë rezultat i pavarur i tyre. Secila prej këtyre kushteve të identifikuara si “peizazhe”, janë rezultat i ndikimit të ndërsjellët të pesë sistemeve territoriale. Është thelbësore të theksohet se leximi i territorit të Durrësit, dhe përcaktimi i këtij territori në gjashtë peizazhe, nuk alternojnë përkufizimin e këtij territori në ndryshim me 5 sistemet territoriale, por përkundrazi, janë komplementuese të këtij përkufizimi territorial duke e pasuruar atë. Ndërsa pesë sistemet territoriale korrespondojnë me tërësinë e elementëve njëjës të territorit, gjashtë peizazhet përfaqësojnë gjashtë format kryesore në të cilat këto pesë sisteme janë të organizuara dhe të grupuara në territor. Në kuptim të kësaj analize, theksohet fakti që secili nga pesë sistemet është i pranishëm, megjithëse në forma të ndryshme, në secilin nga gjashtë peizazhet, në territor. Ndërkohë që logjika e sistemit është e rëndësishme për të sintetizuar një përkufizim material të territorit, peizazhet janë themelore si instrumente të aftë për të orientuar ideologjinë mbi të cilat duhet të drejtohen planet dhe projektet të cilat do të detajojnë mënyrën në të cilën do të ndikohet territori.

Peizazhi bregor

Peizazhi bregor i territorit administrative të Bashkisë Durrës përfshin rreth 65 km shtrirje përgjatë detit Adriatik. Ky bregdet paraqet dy karaktere rrënjësisht të ndryshme, një pjesë e kësaj shtrirje gjatësore është ndërtuar intensivisht me blloqe apartamentesh duke formësuar një qytet linear, dedikuar shfrytëzimit të bregdetit për turizëm, ndërsa pjesa tjetër e të njëjtit bregdet është ende kryesisht e paprekur dhe në gjendjen e saj gjysmë të pacenuar natyrore. Plazhet, pyjet me pisha, gryka e Erzenit dhe shumë elementë të tjerë natyrorë të pranishëm përgjatë bregut, kushtëzojnë nevojën e ruajtjes dhe konservimit të nivelit të përshtatshëm cilësor të mjedisit.

Peizazhi urban

Qyteti i Durrësit është një peizazh në vetvete. Ky qytet është rezultat i grumbullimit të tipologjive të ndryshme urbane si dhe të aktiviteteve të ndryshme të urbanizimit, të lexueshëm dhe sot, të përmbledhur bashkërisht në një kontekst përbërësish prej atyre disa-

sheskullorë deri te ato më bashkë-kohor, apo në proces të vazhdueshëm transformimi, që formësojnë kufijtë e këtij peizazhi të vendosur me vendosmëri në sistemin natyror.

Peizazhi fushor

Pjesa më e madhe e territorit të Durrësit ka qenë një zonë ish-moçalore, e bonifikuar përmes punimeve të mëdha infrastrukturore. Peizazhi i trashëguar karakterizohet kryesisht nga struktura të ulëta në vende të ulëta, të transformuar gjerësisht nga ndërtime informale. Megjithatë, në shumicën e pjesëve të saj, ky territor karakterizohet akoma nga aktivitete të tipit bujqësor

Peizazhi lumor

Territori i Durrësit përshkohet nga dy lumenj, Ishmi dhe Erzeni. Këta lumenj nuk janë vetëm kërcënime të mjedisit por dhe dy shtylla kryesore të zhvillimit linear urban që ka ndodhur përgjatë luginave të lumenjve, e cila do të mund të kthehej në urbanizim të qëndrueshëm nëse do të përfitohet në të ardhmen nga prania e strukturimit të lumit.

Peizazhi kodrinor

Peizazhi kodrinor përkon me territorin e zonave kodrinore. Ndryshe nga peizazhet e tjera, ajo ka mbetur kryesisht e paprekur nga çdo aktivitet i ndërtimit dhe përbën një rezervuar të madh natyror dhe vend-ndodhjen e prodhimeve bujqësore përkatëse.

Peizazhi korridoreve

Ky peizazh përkon me korridorin ekonomik Durrës-Tiranë dhe është kthyer në një sistem të linjave të infrastrukturës që përfshijnë shërbimet, prodhimet dhe përpunimet si dhe rrugët dhe sistemet kryesore të transportit. Objektet janë të shpërndara. Deri më sot, përvoja e këtij peizazhi ka qenë perceptimi dominues i rajonit të Durrësit. Megjithëse ky peizazh është i rëndësishëm, nuk duhet të kthehet në vektorin kryesor të zhvillimit ekonomik dhe hapësinor rajonal.

1.2.1. Analiza mjedisore

Klima

Durrësi ka një klimë tipike mesdhetare, me verë të lagësht dhe dimër të butë. Temperaturat mesatare variojnë nga rreth 5°C në janar dhe rreth 28°C në korrik dhe në gusht. Muajt më të nxehtë dhe më thatë të vitit janë qershori, korriku dhe gushti. Deti ndikon klimën e Durrësit duke mundësuar qarkullimin e masave ajrore të Atlantikut dhe të Mesdheut. Veprimtaria e njeriut, që në Durrës është shprehur me ndërhyrjet në natyrë si: tharja e kënetës, c'pyllëzimi në zonat kodrinore, ndërtimi i ujëmbledhësve apo ngritja e objekteve industriale, etj., ka

kontribuar në tiparet klimaterike. Erërat janë një element me rëndësi të madhe gjeografike dhe agrometeorologjikë për ultësirën perëndimore.

Toka

Kushtet gjeologjike dhe gjeomorfologjike Bashkia Durrës përfshihet në zonën Jonike. Pjesa qendrore dhe perëndimore e zonës jonike e përfaqësuar nga Ultësira Joniano-Adriatike, në të cilën përfshihet edhe zona e gjerë e Durrësit. Në zone Peri-Adriatike takohen disa kodra, të cilat përfaqësojnë struktura antiklinale dhe disa zona të rrafshta që përfaqësojnë struktura sinklinale. Ultësira ndërtohet nga depozitimet neogjenike, të cilat përfaqësohen nga shkëmbinj argjilore, alevrolite, konglomerat dhe ranore. Në Njësinë Administrative Durrës takohen dy struktura të rëndësishme gjeologjike: antiklinali i Durrësit dhe sinklanali i Spitallës të lidhur përkatësisht me kodrat dhe fushën e Durrësit. Një thyerje tektonike gjatësore aktive i ndan të dyja strukturat dhe është shkaktare e aktivitetit të lartë sizmik në këtë zonë.

Kushtet dhe gjendja e Tokës

Kushtet e tokës në Bashkinë Durrës janë të lidhura ngushtë me të kaluarën e këtij qytetit. Toka në Durrës ka karakteristika të ndryshme, si: tokë bujqësore; tokë ranore në bregun e detit; dhe toka e zonave industriale dhe ish industriale. Toka bujqësore në Bashkinë Durrës shtrihet në pjesën më të madhe të saj në Njësinë Administrative Durrës, në zonën e ish-kënetës dhe në atë të Shkozetit, ndërsa pjesët e tjera (Rrashbull, Sukth, Ishëm, Katundi i Ri, Manzë) për shkak të specifikave të tyre janë zona bujqësore. Toka ranishte shtrihet përgjatë bregut të plazhit të Durrësit dhe në Currila (pjesërisht shkëmbore) si dhe në atë të Porto Romanos. Kjo tokë është po ashtu e kërcënuar nga ndërtimet por edhe nga erozioni. Zona e plazhit të NJA Durrës si dhe zona e plazhit e NJA Rrashbull e kanë tejkaluar kapacitetin e një zonë turistike duke u shndërruar në lagje banimi. Zonat industriale dhe ato ish-industriale në Njësinë Administrative Durrës krijojnë një presion të madh mbi tokën si nga pikëpamja e sipërfaqes po ashtu edhe nga pikëpamja e ndotjes. Në këto zona industriale gjenden edhe mjaft shtëpi banimi kryesisht me të ardhurit nga rrethet e tjera të vendit.

Zona të Trashëgimisë Kulturore

Qyteti i Durrësit daton në shekullin e VII para Krishtit, në vitin 627. Qyteti modern është ndërtuar mbi rrënojat e Epidamit ose Dyrrachion-it të lashtë, që më vonë u transformua në Dyrrachium-in e periudhës romake. Godinat më të mëdha u ndërtuan në Dyrrachium gjatë shekujve të I - II pas Krishtit. Durrësi është një qytet me kulture të hershme, për vete origjinën e tij të lashtë. Qyteti ka trashëguar mjaft vlera të së kaluarës, qendra historike dhe arkeologjike si Amfiteatri, Rrethoja Bizantine, Torra Veneciane, Muri rrethues i Kalasë, Vila Mbretërore, Kulla e Vrojtimit por edhe qendra kulturore e fetare si rrënojat e Bazilikës në Arapaj, kështjella e Rodonit etj. Në Durrës gjenden një radhë muzesh dhe monumentesh si:

Muzeu Arkeologjik, Muzeu Etnografik, Monumenti i Mujo Ulqinakut, Monumenti i Sabri Tucit, Mozaiku i Orfeut, Mozaiku i Bukuroshes së Durrësit etj.

1.2.2. Të dhëna të përgjithshme të Zonës së Re të Zhvillimit 2 - Durrës

Zona e Re për Zhvillim 3 në qytetin e Durrësit kufizohet nga:

Veri-lindje:	Rruga Vesa
Veri-Perëndim:	Rruga Bajram Tusha
Jug-Perëndim:	Rruga Asti Gogoli
Jug-Lindje:	Objekte ekzistuese

Zona për të cilën po hartohet Plani i Detyruar Vendor është pozicionuar në pjesën lindore të qytetit të Durrësit. Në pjesën veri-lindore me Rrugën “Vesa”, në veri-perëndim Rruga “Bajram Tusha”, në pjesën jug-perëndimore Rrugën “Asti Gogoli” dhe në jug-lindje me objekte ekzistuese.

Në një pamje të përgjithshme zona karakterizohet nga një projektim urban i çrregullt ku bëjnë pjesë objekte të ndërtuara në periudha të ndryshme kohore. Për sa i përket objekteve të banimit të ndërtuara para viteve '90, ato paraqiten në gjendje vizuale jo të mirë. Në brendësi të zonës ndodhen objekte arsimore, shërbimesh, industriale, magazina etj. Si rezultat i miksimit të përdorimeve të objekteve dhe territorit Zona 3 do të ketë të nevojshëm sistemimin urban të territorit.

Objektet e ulëta të banimit 1,2 deri në 3 kate janë gjithashtu banesa të ndërtuara në mënyrë informale përgjatë viteve të fundit, por nuk mungojnë as objektet shumë katesh bashkohore të ndërtuar në vitet e fundit.

Duke qenë territor i konsoliduar urban nuk përfshihet në zona të mbrojtura natyrore-mjedisore.



Figura 2: Gjendja ekzistuese e zonës

1.3. 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 kombëtar 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 Draft PPV e Durrësit përcakton zona ku nuk lejohet zhvillimi apo kushte specifike për të.

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

1.4.1. Analiza sipas sistemeve territoriale

Sistemi urban

Ky sistem lidhet me të gjitha strukturat e ndërtuara të pranishme në territor, nga shtëpitë dhe monumentet historike deri te shtëpitë e kohëve të fundit, nga ndërtesat publike te strukturat industriale, etj. Qëllimi i identifikimit të këtij sistemi është të japë një vështrim të përgjithshëm të gjithë peizazhit të ndërtuar dhe të theksojë llojshmërinë tipologjike të pranishme në zonën e territorit bashkiak.

Sistemi bujqësor

Një nga ndodhitë më negative të 25 viteve të fundit ka qenë rënia drastike e prodhimit bujqësor dhe shkatërrimi pasues i menaxhimit të tij në lidhje me kultivimin, vaditjen dhe kullimin. Pavarësisht kësaj situate, toka rurale përbën ende një aset madhor të territorit. Për ta fuqizuar atë, të gjitha karakteristikat e saj janë hartëzuar – nga pemishtet e vogla deri te fushat e gjera – dhe së bashku formojnë sistemin bujqësor.

Sistemi natyror

Elemente natyror si kodrat dhe bregdeti janë aspekte madhore të territorit bashkiak. Në të njëjtën kohë – veçanërisht bregdeti – është në rrezik pushtimi nga urbanizimi i pakontrolluar. Për këtë arsye, të gjithë elementet e sistemit natyror janë hartëzuar me kujdes dhe së bashku formojnë sistemin natyror dhe përshkruajnë mundësinë e tyre drejt një të ardhmeje të qëndrueshme për rajonin. Në vend që të konsiderohen si mbetje të territorit të urbanizuar, tipare natyrore si shpatet dhe pyjet me pisha bëhen “pengesa” natyrore që kufizojnë dhe orientojnë zhvillimin urban.

Sistemi ujor

Uji përbën një nga burimet madhore të territorit. Territori ofron një pasuri ujërash, por për shkak të keq menaxhimit dhe ndotjes, i njëjti territor vuan nga një pamjaftueshmëri kronike e ujit. Përveç rivendosjes së një përdorimi më racional të ujit, kanalet dhe lumenjtë mund të luajnë një rol themelor në lejimin e depërtimit të gjerë fizik të territorit dhe të bëhen strumbull për riorganizimin territorial. Lumenjtë dhe kanalet mund të bëhen një “hapësirë publike” territoriale që ka fuqinë të riorientojë territorin drejt burimeve të tij më të çmuara. Të gjithë elementet që lidhen me ujin përbëjnë sistemin ujor.

Sistemi infrastrukturor

Ky sistem mbledh të gjithë elementet që mbështesin lëvizjen në territorin bashkiak, nga autostrada te hekurudha, te rrugët lokale dhe shtigjet këmbësore. Analiza dhe hartëzimi i këtij sistemi dëshmon për llojshmërinë e gjerë të mjeteve të lëvizjes dhe përshkueshmërinë e mundshme në gjithë territorin, nëpërmjet pranisë së një rrjeti të shpërndarë të rrugëve të shtrua dhe të pashtuara. Elementet e këtij sistemi përfaqësojnë një aset të veçantë për ta interpretuar territorin si një park dhe rrjedhimisht si një rajon gjerësisht të depërtueshëm nëpërmjet mjeteve të ndryshme të transportit. Një synim themelor i PPV-së është riorganizimi dhe përmirësimi i rrjetit aktual të lëvizjes përtej qëllimit të tij të thjeshtë logjik. Sistemi infrastrukturor përmban edhe infrastruktura të tjera si shërbime të furnizimit me energji elektrike dhe të mbetjeve urbane.

1.4.2. Përdorimi i tokës

Territori i ZRZH-3 Durrës ka karakterin e një zone të pastër banimi. Mbizotëron përdorimi A-Banim, i shërbyer me të gjithë diapazonin e shërbimeve dhe funksioneve në shërbim të banimit. Midis objekteve ekzistuese të tipologjisë lineare janë ruajtur në një pjesë të mirë hapësirat publike, sheshet në funksion të banesave shumë-familjare (përdorimi SHA-Shërbime argëtimi dhe rekreacioni).



Figura 3: Përdorimi i tokës

ZRZH 3 përmban tipologji të ndryshme ndërtimesh, ku kryesisht mbizotërojnë objektet lineare 4-5 kat. Kjo është një zonë ku funksionin kryesor e zë banimi, por katet e para dhe të dyta të objekteve përgjatë rrugëve kryesore shfrytëzohen për shërbime tregtare të tilla si: bar-restorant, minimarket, zyra, banka, dyqane, sallone bukurie, etj. Gjithashtu në zonë ndodhen edhe institucione arsimore të pozicionuara në brendësi të saj, konkretisht një shkollë 9-vjecare edhe një kopshte.

Tipologjia tjetër e ndërtesave, janë ndërtime të ulëta, në gjendje relativisht të mirë fizike dhe përdoren kryesisht si banesa individuale/private. Një sipërfaqe të konsiderueshme të kësaj zone e zënë hapësirat e pashfrytëzuara. Ato pozicionohen në pjesën qendrore të njesisë, të konturuar nga objekte banimi që shtrihen përgjatë rrugëve kufizuese të njesisë. Këto lloj hapësirash, shpesh herë shfrytëzohen si vende parkimi publik.

Duke pasur si qëllim krijimin e një baze të azhurnuar hartografike ku mbështeten analizat dhe propozimet për ZRZH 3, u krye një përditësim në terren i të dhënave ekzistuese mbi të gjithë territorin e përfshirë brenda vijës kufizuese të zonës, duke i shoqëruar me disa foto aktuale.

1.4.3. Lidhja e zonës me infrastruktura publike

Vizitat në terren kanë evidentuar një territor, i cili është i plotësuar me shërbime publike brenda dhe jashtë kufirit të ZRZH 3. Brenda një rreze mbulimi prej rreth 1.5 km ndodhen institucione shtetërore dhe posta, referuar databazës të autoritetit shtetëror të informacionit gjeohapësinor. Në brendësi të kufirit të zonës në studim evidentohej dy institucione arsimore si:

- Kopësht “Hasan Koçi”;
- Shkollë 9-vjeçare “Hasan Koçi”



Figura 4: Institucionet arsimore (burimi ASIG)



Figura 5: institucionet publike (burimi ASIG)

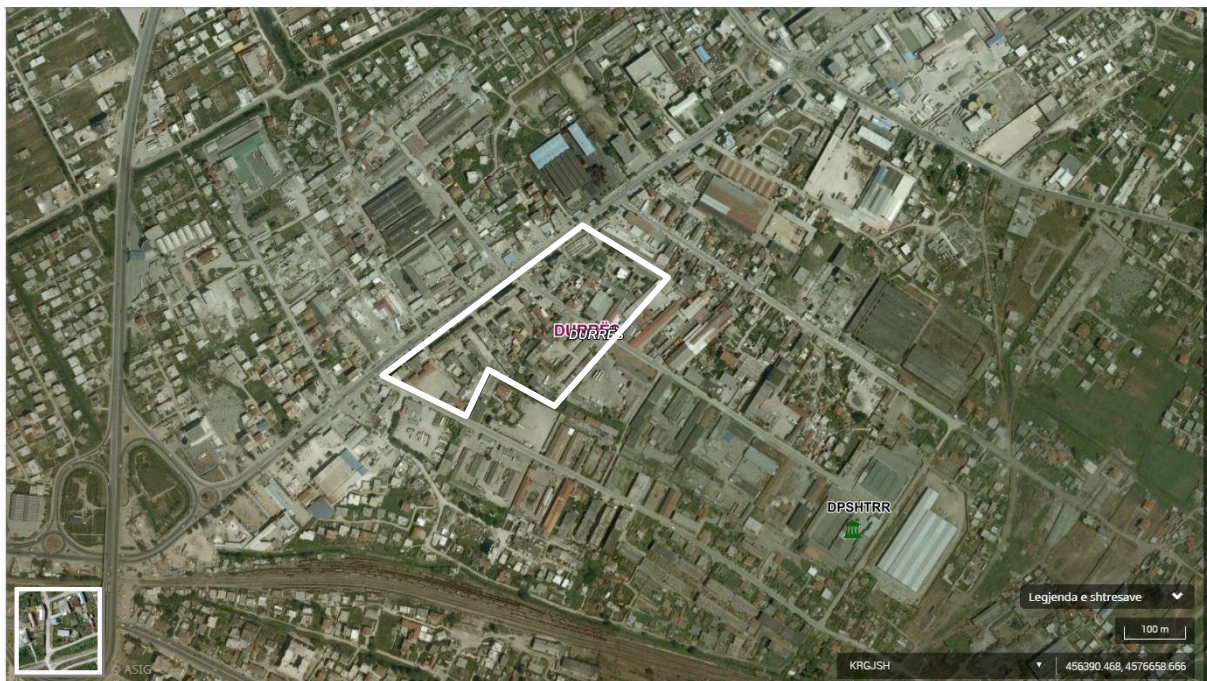


Figura 6: Posta shqiptare (burimi ASIG)

1.4.4. Gjeologjia

Referuar hartës gjeologjike të Shqipërisë, planshet 43 Durrësi (K-34-99-B), hartuar nga Shërbimi Gjeologjik Shqiptar, ZRZH 3 ndodhet mbi depozitime të periudhës së holocenit, depozitime aluviale, alevrite, argjila, rërë e zhavorrë.

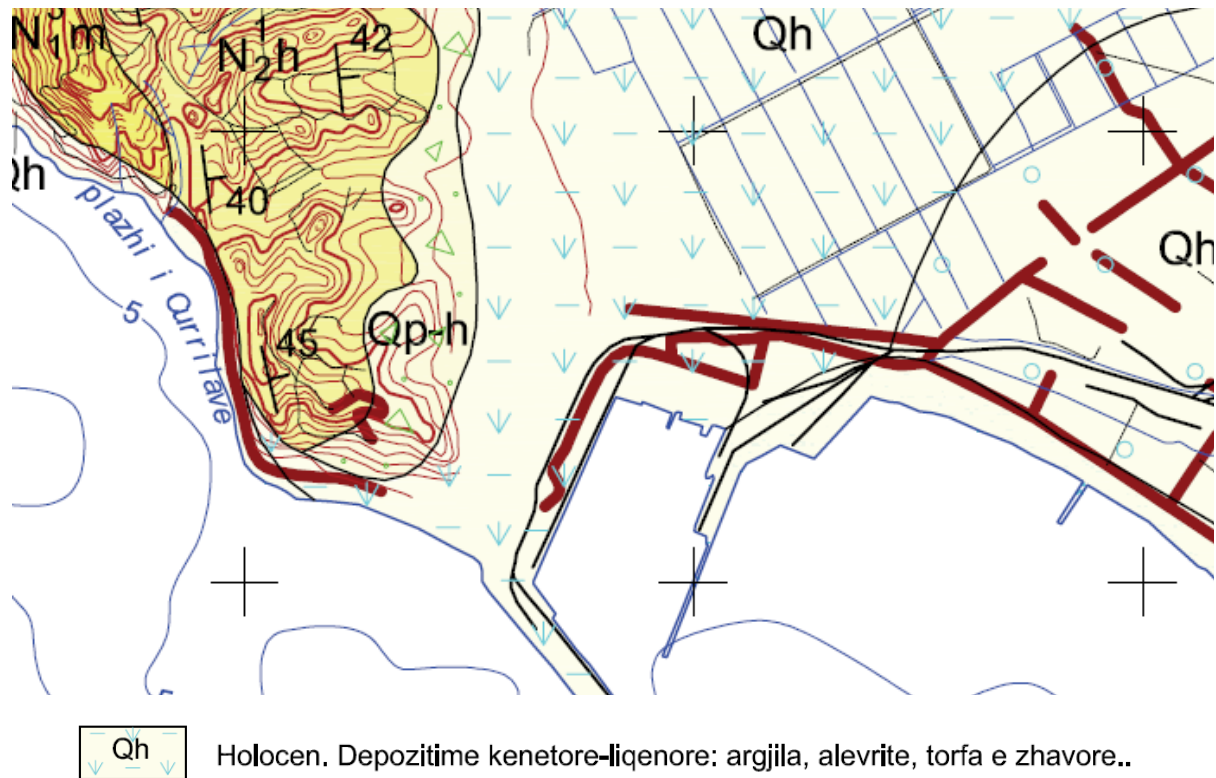


Figura 7: Harta gjeologjike, Plansheti 43 Dr

1.4.5. Hidrogeologjia

Referuar hartës hidrogeologjike të Durrësit, ZRZH 3 ndodhet mbi territore me përcaktime si më poshtë:

Shkëmbinj pa porozitet të mjaftueshëm, ndër kokrrizor ose çarjesh (argjila, flish, gipse). Litologjia është e llojit shkëmbinj të shkrifët me sedimente: argjila, alevrolite, rëra.

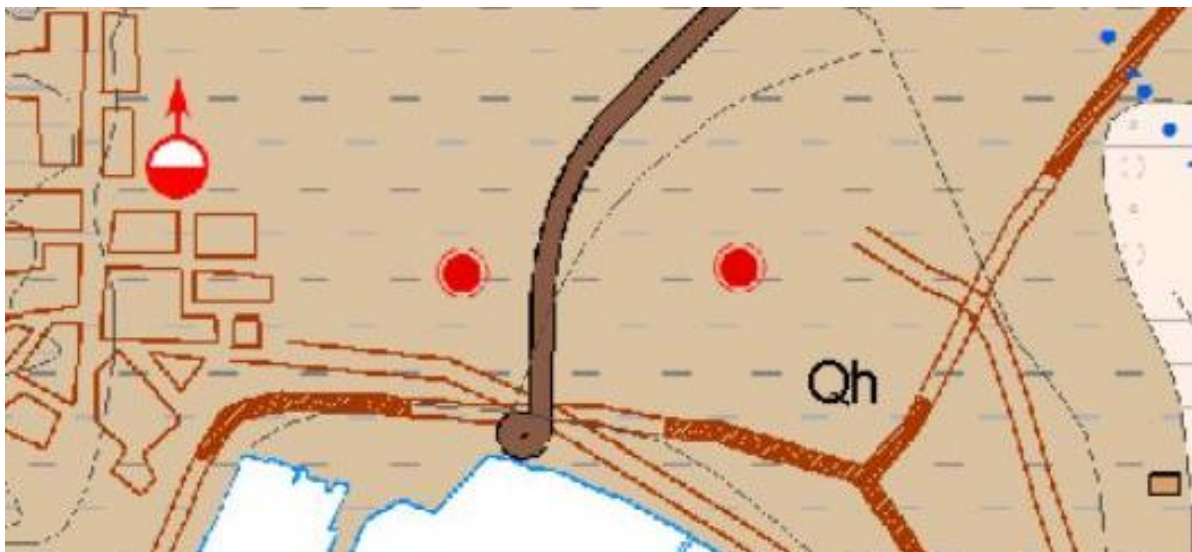


Figura 8: Harta hidrogeologjike e Durrësit

Jo akuiferë pa porozitet të mjaftueshëm, ndër kokrrizor, çarjesh e karsti, ;idhen me depozitimet argjilore të kuaternarit detar, liqenor, kënetor dhe depozitimet flishore të suitës

Helmesi dhe të Paleogjenit- argjila ranor mergele. Burimet që lidhen me këto depozitime kanë prurje të vogla.

1.4.6. Sizmika

Bashkia Durrës konsiderohet si qendra e tërmeteve në Shqipëri, duke qenë se Durrësi shtrihet në një zonë me sizmicitet të lartë e njohur si zona pranë ultësirës së Adriatikut. Të dhënat sizmologjike për Bashkinë Durrës tregojnë së tërmetet e ndodhura në vite kanë qenë me intensitet të lartë dhe me rrezik për jetën e banorëve të Durrësit, gjë e cila duhet të mbahet parasysh nga autoritetet e ndërtimit, pasi mund të ketë pasoja tragjike. Tërmetet kanë qenë një nga faktorët që kanë ndikuar në ndërtimin e relievit të Durrësit. Pasojë e këtij ndërtimi gjeologjik janë edhe pasuritë nëntokësore si qymyrguri (kryesisht në zonën e Manzës), etj. Gjithashtu edhe të dhënat e sizmicitetit instrumental janë të tilla që përforcojnë faktin e rrezikut të lartë sizmik në Bashkinë e Durrësit. Durrësi ndodhet në zonën MSK 7 sipas zonimit sizmik.

1.5. Analiza e marrëdhënieve të pronësisë mbi tokën

1.5.1. Identifikimi i pronave publike/private

Është i evidentueshëm raporti i pronave private me ato publike duke u pasqyruar në vlerat 40.7 % për pronat private dhe 59.3 % për ato publiket.

Vlen të theksohet se prona publike është e llojit sheshe dhe hapësira të përbashkëta publike në funksion të bllokut të banimit. Analiza ka evidentuar prona publike të karakterit institucional.

Më 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 kanë zaptuar toka bujqësore, kryesisht përgjatë akseve të lëvizjes.

Janë evidentuar 21 objekte informale të karakterit: objekte shërbimi dhe banimi.



Figura 9: Identifikimi i pronave publike/private dhe raporti i tyre



Objektet informale



Figura 10: Konfliktet e pronësisë dhe informaliteti

1.6. Analiza e dëmit të shkaktuar nga tërmeti dhe nevojave për akomodim

Bilanci i Objekteve që do të shemben, do të miratohen në përfundim të “Studimit të Thelluar” që po hartohet nga Instituti i Ndërtimit.

Për qëllime planifikimi, do të konsiderohen objekte që shemben, objektet me Akte Konstatimi me nivel dëmi DS5 dhe DS4.

Planifikimi duhet të konsiderojë zhvillimin/ rindërtimin me faza, ku rindërtimi i objekteve me nivel dëmi DS5 do t’i përkasë Fazës I dhe rindërtimi i objekteve me nivel dëmi DS4 do t’i përkasë Fazës II.

Nëse Vendimi i Komisionit Shtetëror të Rindërtimit (KSHR) ka përcaktuar rindërtimin në një zonë të re zhvillimi, në një lokacion tjetër, atëherë në sheshet e objekteve që do të shemben do të planifikohet ndërtimi i objekteve social-kulturore, atyre publike, ose hapësirave çlodhëse e rekreative në funksion të komunitetit.

Në ZRZH 3 gjatë tërmetit të datës 26.11.2019 pati një shembje të objektit 4-katësh si në figurën e mëposhtme. Fatmirësisht ajo shembje nuk shkaktoi viktima. Në zonën e caktuar për rindërtim, evidentimi në terren për dëmet e tërmetit konstatoi gjithsej gjashtë objekte me dëme të shkallës DS4.

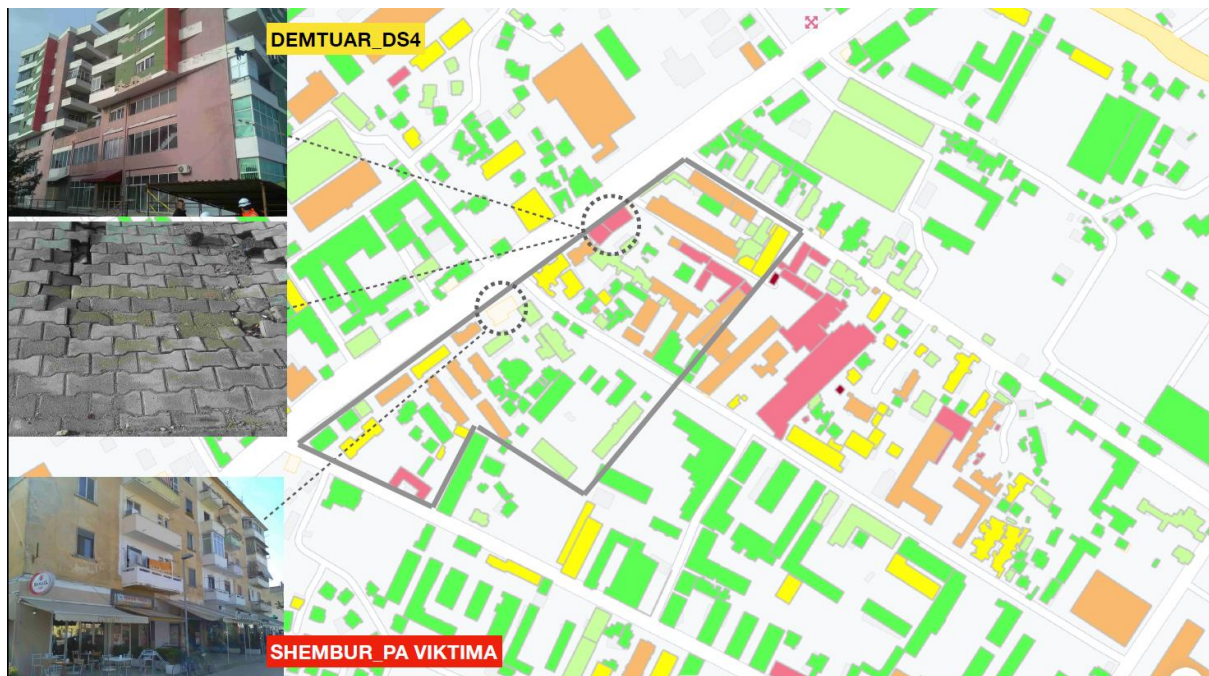


Figura 11: Evidentimi i shkallës së dëmtimit



Figura 12: Analiza e objekteve të dëmtuara e të shembur

2. PLANI I PËRCAKTIMEVE (STRATEGJIKE) TERRITORIALE

2.1. Parashikimet e detyrueshme

Në zbatim të VKM Nr. 671, datë 29.07.2015 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit” (shfuqizuar më datë 06.12.2017) dhe në zbatim të VKM Nr. 670, datë 29.07.2015 “Për ngarkimin e Ministrisë së Zhvillimit Urban për kryerjen e procedurave të prokurimit për realizimin e konkursit të projektimit për hartimin e Planeve të Përgjithshme Vendorë për 26 bashki”, në vitin 2015 nisi puna për hartimin e dokumentit të Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Durrës.

Territori i Bashkisë së Durrësit ndikohet nga një seri planesh dhe projektesh të niveleve të ndryshme, të cilët kanë qenë në qendër të konsideratave gjatë procesit të hartimit të PPV-së.

Gjatë hartimit të përdorimit të tokës dhe/zonimit, në fazën e tretë të projektit, më shumë se parashtrimet e planeve në nivelet më të larta hierarkike (Plani i Përgjithshëm Kombëtar dhe Planet e Integruara Ndërsektoriale për zonën ekonomike Tiranë-Durrës dhe Bregdetin) Plani i Përgjithshëm Vendor i aprovuar dhe lejet e ndërtimit të dhëna nga KKT kanë ndikuar ndjeshëm zbatimin e direktivave të planeve kombëtare dhe integrimin konkret të tyre në PPV.

Plani i Përgjithshëm Vendor mbetet ende në fazë hartimi. Kjo do të thotë që përcaktimet e tij më tepër se sa detyruese do të jenë orientuese për punën e studios në hartimin e këtij Plani të Detyruar Vendor. Më poshtë renditen ekstraktet nga hartat e njësive strukturore dhe pasaportat e tyre.

Nga mbivendosja e kufirit të ZRZH 3 me hartën e njësive strukturore të Draft PPV Durrës vërehet se njësitë strukturore të pranishme janë: A2.1- 38; AS1-63; AS.1-39; SH-12; IEA2.1-10; IEA2.1-8; IS-10



Figura 13: Ekstrakt nga harta e njësive strukturore nga draft PPV Bashkia Durrës

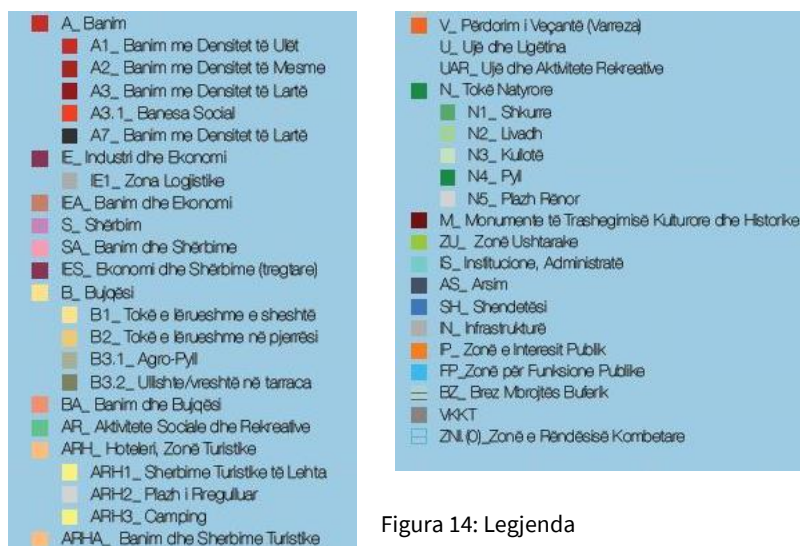


Figura 14: Legjenda

Kodi: A2.1

A2.1 -38

Emërtimi: Zona banimi socialiste në hapësira urbane

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë)	A
Përdorimi i lejuar	Banim dhe struktura ndihmëse përkatëse; Tregtare, Sherbime, jo ne shkalle të gjere; Restorante dhe bare; Zyra publike dhe private (banka, zyra postare etc.) Sherbime publike te interesit vendor.
Përdorimi në %	65 0
Sipërfaqja e njësisë (ha)	3.488355
kshr (%)	0.05
Kshp (%)	30
Përdorime të ndaluara	Te gjitha tipet e aktiviteteve prodhuese dhe përdorimeve perkatese. Aktivitete tregtar të madh;
Shërbime	Qendër shëndetësore
Përdorime të kushtëzuara	

Rregullat për çdo njësi

Mënyrat e ndërhyrjes	Ristrukturim/Rigjenerim Rizhvillim
Instr. për drejtimin e zhvillimit	
PDV	Po
Kushte për infrastrukturën	
Kushte të tjera	Ndërhyrjet e planifikuara në brendesi të këtyre zonave kanë për qëllim restaurimin dhe përmirësimin e strukturës ekzistuese urbane. Në ndërtesat e ndërtuara para vitit 1990 janë të lejuara vetëm ndërhyrjet e rristurimit. Ndërhyrjet e

Rregullore planifikimi te parceles

Madhesia e parces min.	0	
Madhesia e parces max	0	
I bruto max. (m2/m2)	1.5	0
I neto max. (m2/m2)	0	0
I totale me kushte (m2/m2)	0	
Ksht maksimal i lejuar (%)	35	0
Lartësia max. lejuar (kate)	5	
Lartësia e propozuar (m)	17.5	
Tipologjia hapësinore	Blloku	
Tipologjia e ndërtesës	Banese socialiste, ndërtesa me apartamente.	

Treguesit për njësi

Treguesit e distancave	Sipas nenit 44 të kësaj rregulloreje.
Vija e kuqe e ndërtimit	Sipas nenit 43 të kësaj rregulloreje.
Nr. min. i vëndparkimeve publike	358
Numër banorësh	895
Numër përdoruesish	

Strategjia**Strategjia e zbatuar****Aksion i zbatuar**

Kodi: AS1

AS1 -39

Emërtimi: Arsim publik

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë)	AS	
Përdorimi i lejuar	Arsim publik	
Përdorimi në %	100	0
Sipërfaqja e njësisë (ha)	0.420258	
kshr (%)	0	
Kshp (%)	0	
Përdorime të ndaluara	Te gjitha të tjerat	
Shërbime		
Përdorime të kushtëzuara	Leje Zhvillimi(per objektet publike). Ne Zonat e Kufizuara nuk lejohet asnje aktivitet ndertimi, vetem ne rastet e kur jane te autorizuar nga institucionet pergjegjese te kufizimeve. Ndertesat e ndertuara me pare ne Zonat e Kufizuara te permendura *	

Rregullat për çdo njësi**Mënyrat e ndërhyrjes****Instr. për drejtimin e zhvillimit**

PDV Jo

Kushte për infrastrukturën**Kushte të tjera****Rregullore planifikimi te parceles**

Madhesia e parceles min.	0	
Madhesia e parceles max.	0	
I bruto max. (m2/m2)	0	0
I neto max. (m2/m2)	0	0
I totale me kushte (m2/m2)	0	
Ksht maksimal i lejuar (%)	0	0
Lartësia max. lejuar (kate)	0	
Lartësia e propozuar (m)	0	
Tipologjia hapësinore		
Tipologjia e ndertesës		

Treguesit për njësi

Treguesit e distancave	Sipas nenit 44 të kësaj rregulloreje.
Vija e kuqe e ndërtimit	Sipas nenit 43 të kësaj rregulloreje.
Nr. min. i vëndparkimeve publike	0
Numër banorësh	0
Numër përdoruesish	

Strategjia**Strategjia e zbatuar****Aksion i zbatuar**

Kodi: AS1

AS1 -63

Emërtimi: Arsim publik

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë)	AS	
Përdorimi i lejuar	Arsim publik	
Përdorimi në %	100	0
Sipërfaqja e njësisë (ha)	0.102946	
kshr (%)	0	
Kshp (%)	0	
Përdorime të ndaluara	Te gjitha të tjerat	
Shërbime		
Përdorime të kushtëzuara	Leje Zhvillimi(per objektet publike). Ne Zonat e Kufizuara nuk lejohet asnje aktivitet ndertimi, vetem ne rastet e kur jane te autorizuar nga institucionet pergjegjese te kufizimeve. Ndertesat e ndertuara me pare ne Zonat e Kufizuara te permendura *	

Rregullat për çdo njësi**Mënyrat e ndërhyrjes****Instr. për drejtimin e zhvillimit**

PDV Jo

Kushte për infrastrukturën**Kushte të tjera****Rregullore planifikimi te parceles**

Madhesia e parceles min.	0	
Madhesia e parceles max.	0	
I bruto max. (m2/m2)	0	0
I neto max. (m2/m2)	0	0
I totale me kushte (m2/m2)	0	
Ksht maksimal i lejuar (%)	0	0
Lartësia max. lejuar (kate)	0	
Lartësia e propozuar (m)	0	
Tipologjia hapësinore		
Tipologjia e ndertesës		

Treguesit për njësi

Treguesit e distancave	Sipas nenit 44 të kësaj rregulloreje.
Vija e kuqe e ndërtimit	Sipas nenit 43 të kësaj rregulloreje.
Nr. min. i vëndparkimeve publike	0
Numër banorësh	0
Numër përdoruesish	

Strategjia**Strategjia e zbatuar****Aksion i zbatuar**

Kodi: IEA2.1

IEA2.1 -8

Emërtimi: Zona me përdorim të përzier, banim, industri dhe ekonomi

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë)	IE,A
Përdorimi i lejuar	Banim dhe strukturat ndihmëse përkatëse; "SME" Biznes i vogël dhe i mesëm (me pak se 10 punëtorë) Magazine industriale dhe tregtare. Lehtesira publike (arsim, shëndetësi, aktivitete sociale) Zyra publike dhe private (banka, zyra postare
Përdorimi në %	50 IE 20 A
Sipërfaqja e njësisë (ha)	4.53371
kshr (%)	0.05
Kshp (%)	15
Përdorime të ndaluara	Aktivitete produktive me ndikim të mesëm dhe të lartë (zhurmat, standardet e ndotjes së ujit dhe ajrit). "SME" Biznes të mëdha (më shumë se 10 punëtorë) Aktivitetet rekreative, Zone Hoteliere, Zone Pushime.

Shërbime**Përdorime të kushtëzuara****Rregullat për çdo njësi**

Mënyrat e ndërhyrjes	Rizhvillim
Instr. për drejtimin e zhvillimit	
PDV	Po
Kushte për infrastrukturën	
Kushte të tjera	

Rregullore planifikimi të parceles

Madhesia e parces min.	1000		
Madhesia e parces max.	0		
I bruto max. (m2/m2)	1.2		1
I neto max. (m2/m2)	0		1
I totale me kushte (m2/m2)	0		
Ksht maksimal i lejuar (%)	50	IE	20 A
Lartësia max. lejuar (kate)	3		
Lartësia e propozuar (m)	13.5		
Tipologjia hapësinore	Blloku		
Tipologjia e ndertesës	Ndertesa tregtare/industriale në shkallë mesatare. Shtëpi tre kateshe (shtëpi në varg),ndertesa me apartamente, Përdorime mix të ndertesave.		

Treguesit për njësi

Treguesit e distancave	Sipas nenit 44 të kësaj rregulloreje.
Vija e kuqe e ndërtimit	Sipas nenit 43 të kësaj rregulloreje.
Nr. min. i vëndparkimeve publike	95
Numër banorësh	239
Numër përdoruesish	

Strategjia

Strategjia e zbatuar
Aksion i zbatuar

Kodi: IEA2.1

IEA2.1 -10

Emërtimi: Zona me përdorim të përzier, banim, industri dhe ekonomi

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë)	IE,A
Përdorimi i lejuar	Banim dhe strukturat ndihmëse përkatëse; "SME" Biznes i vogël dhe i mesëm (me pak se 10 punëtorë) Magazine industriale dhe tregtare. Lehtesira publike (arsim, shëndetësi, aktivitete sociale) Zyra publike dhe private (banka, zyra postare)
Përdorimi në %	50 IE 20 A
Sipërfaqja e njësisë (ha)	7.457867
kshr (%)	0.05
Kshp (%)	15
Përdorime të ndaluara	Aktivitete produktive me ndikim të mesëm dhe të lartë (zhurmat, standardet e ndotjes së ujit dhe ajrit). "SME" Biznes të mëdha (më shumë se 10 punëtorë) Aktivitetet rekreative, Zone Hoteliere, Zone Pushime.

Shërbime**Përdorime të kushtëzuara****Rregullat për çdo njësi**

Mënyrat e ndërhyrjes	Rizhvillim
Instr. për drejtimin e zhvillimit	
PDV	Po
Kushte për infrastrukturën	
Kushte të tjera	

Rregullore planifikimi të parces

Madhesia e parces min.	1000		
Madhesia e parces max.	0		
I bruto max. (m2/m2)	1.2		1
I neto max. (m2/m2)	0		1
I totale me kushte (m2/m2)	0		
Ksht maksimal i lejuar (%)	50 IE	20	A
Lartësia max. lejuar (kate)	3		
Lartësia e propozuar (m)	13.5		
Tipologjia hapësinore	Blloku		
Tipologjia e ndertesës	Ndertesa tregtare/industriale në shkallë mesatare. Shtëpi tre kateshe (shtëpi në varg),ndertesa me apartamente, Përdorime mix të ndertesave.		

Treguesit për njësi

Treguesit e distancave	Sipas nenit 44 të kësaj rregulloreje.
Vija e kuqe e ndërtimit	Sipas nenit 43 të kësaj rregulloreje.
Nr. min. i vëndparkimeve publike	157
Numër banorësh	393
Numër përdoruesish	

Strategjia

Strategjia e zbatuar
Aksion i zbatuar

Kodi: IS

IS -10

Emërtimi: Institucione

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë)	IS
Përdorimi i lejuar	Të gjitha përdorimet janë të lidhura (kushtëzuara nga) me kategoritë bazë
Përdorimi në %	100 0
Sipërfaqja e njësisë (ha)	0.174343
kshr (%)	0
Kshp (%)	0
Përdorime të ndaluara	Te gjitha të tjerat
Shërbime	
Përdorime të kushtëzuara	Leje Zhvillimi(per objektet publike). Ne Zonat e Kufizuara nuk lejohet asnje aktivitet ndertimi, vetem ne rastet e kur jane te autorizuar nga institucionet pergjegjese te kufizimeve. Ndertesat e ndertuara me pare ne Zonat e Kufizuara te permendura *

Rregullat për çdo njësi**Mënyrat e ndërhyrjes****Instr. për drejtimin e zhvillimit**

PDV Jo

Kushte për infrastrukturën**Kushte të tjera****Rregullore planifikimi te parceles**

Madhesia e parceles min.	0	
Madhesia e parceles max.	0	
I bruto max. (m2/m2)	0	0
I neto max. (m2/m2)	0	0
I totale me kushte (m2/m2)	0	
Ksht maksimal i lejuar (%)	0	0
Lartësia max. lejuar (kate)	0	
Lartësia e propozuar (m)	0	
Tipologjia hapësinore		
Tipologjia e nderteses		

Treguesit për njësi

Treguesit e distancave	Sipas nenit 44 të kësaj rregulloreje.
Vija e kuqe e ndërtimit	Sipas nenit 43 të kësaj rregulloreje.
Nr. min. i vëndparkimeve publike	0
Numër banorësh	0
Numër përdoruesish	

Strategjia**Strategjia e zbatuar****Aksion i zbatuar**

Kodi: SH

SH -12

Emërtimi: Qendër shëndetësore

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë)	SH
Përdorimi i lejuar	Të gjitha përdorimet janë të lidhura (kushtëzuara nga) me kategoritë bazë
Përdorimi në %	100 0
Sipërfaqja e njësisë (ha)	0.137578
kshr (%)	0
Kshp (%)	0
Përdorime të ndaluara	Te gjitha të tjerat
Shërbime	
Përdorime të kushtëzuara	Leje Zhvillimi(per objektet publike). Ne Zonat e Kufizuara nuk lejohet asnje aktivitet ndertimi, vetem ne rastet e kur jane te autorizuar nga institucionet pergjegjese te kufizimeve. Ndertesat e ndertuara me pare ne Zonat e Kufizuara te permendura *

Rregullat për çdo njësi**Mënyrat e ndërhyrjes****Instr. për drejtimin e zhvillimit**

PDV Jo

Kushte për infrastrukturën

Kushte të tjera Krematoriumi i spitalit duhet të jetë i pajisur me të gjitha filtrat dhe teknologji të nevojshme për të eliminuar shkarkimin e ndotjes siç përcaktohet në spital dhe në legjislacionin mjedisor në fuqi dhe në rregullore.

Rregullore planifikimi të parceles

Madhesia e parceles min.	0	
Madhesia e parceles max.	0	
I bruto max. (m2/m2)	0	0
I neto max. (m2/m2)	0	0
I totale me kushte (m2/m2)	0	
Ksht maksimal i lejuar (%)	0	0
Lartësia max. lejuar (kate)	0	
Lartësia e propozuar (m)	0	

Tipologjia hapësinore**Tipologjia e ndertesës****Treguesit për njësi**

Treguesit e distancave	Sipas nenit 44 të kësaj rregulloreje.
Vija e kuqe e ndërtimit	Sipas nenit 43 të kësaj rregulloreje.
Nr. min. i vëndparkimeve publike	0
Numër banorësh	0
Numër përdoruesish	

Strategjia**Strategjia e zbatuar****Aksion i zbatuar**

2.2. Përmbledhja e gjetjeve të vlerësimit të gjendjes ekzistuese të territorit dhe identifikimi i çështjeve për tu zgjidhur nga strategjia

Për hartimin e PdyV-së ZRZh-3 Durrës u analizua gjendja ekzistuese e zonës, aspekte që lidhen me planifikimin, në shkallë bashkie, njësie administrative dhe nënjësish dhe u arrit në disa konkluzione të rëndësishëm. Analiza shumë dimensionale dhe vizitat në terren nxorën në dukje çështjet dhe problemet që do të shërbejnë si guidë orientuese për zgjidhjet strategjike të propozuara.



Figura 15. Skicë Situata Aktuale

Territori i ZRZh-3 Durrës ka karakterin e një zone të pastër banimi. Mbizotëron përdorimi A-Banim, i shërbyer me të gjithë diapazonin e shërbimeve dhe funksioneve në shërbim të banimit. Midis objekteve ekzistuese të tipologjisë lineare janë ruajtur në një pjesë të mirë hapësirat publike, sheshet në funksion të banesave shumë-familjare (përdorimi SHA-Shërbime argëtimi dhe rekreacioni).

ZRZh 3 përmban tipologji të ndryshme ndërtimesh, ku kryesisht mbizotërojnë objektet lineare 4-5 kat. Kjo është një zonë ku funksionin kryesor e zë banimi, por katet e para dhe të dyta të objekteve përgjatë rrugëve kryesore shfrytëzohen për shërbime tregtare. Gjithashtu në zonë ndodhen edhe institucione arsimore të pozicionuara në brendësi të saj, konkretisht një shkollë 9-vjecare edhe një kopshte. Prania e këtyre të fundit bën që gjatë konceptimit të PDYv-së mos të propozohen këto tipe ndërtesash, sepse ato që janë mbulojnë mjaftueshëm territorin në studim.

Tipologjia tjetër e ndërtesave, janë ndërtime të ulëta, në gjendje relativisht të mirë fizike dhe përdoren kryesisht si banesa individuale/private. Një sipërfaqe të konsiderueshme të kësaj zone e zënë hapësirat e pashfrytëzuara. Ato pozicionohen në pjesën qendrore të njësisë, të konturuar nga objekte banimi që shtrihen përgjatë rrugëve kufizuese të njësisë. Kurse informaliteti është shprehur përmes shtesave dhe tjetërsimeve funksionale të objekteve. Janë evidentuar 21 objekte informale të karakterit: objekte shërbimi dhe banimi.

Bashkia Durrës konsiderohet si qendra e tërmeteve në Shqipëri, duke qenë se Durrësi shtrihet në një zonë me sizmitet të lartë. Të dhënat sizmologjike për Bashkinë Durrës tregojnë së tërmetet e ndodhura në vite kanë qenë me intensitet të lartë dhe me rrezik për jetën e banorëve të Durrësit, gjë e cila u vërtetua nga tërmeti i datë 26 nëntor dhe që duhet të mbahet parasysh nga autoritetet e ndërtimit.

Bilanci i Objekteve që do të shemben, janë objektet me Akte Konstatimi me nivel dëmi DS5 dhe DS4. Në ZRZh 3 gjatë tërmetit të datës 26.11.2019 pati një shembje të një objekti 4-katësh, fatmirësisht pa viktima. Në zonën e caktuar për rindërtim, evidentimi në terren për dëmet e tërmetit konstatoi gjithsej gjashtë objekte me dëme të shkallës DS4. Këto ndërtesa do të jenë pjesë e propozimeve tek PdyV për rindërtim duke e shoqëruar me zgjidhje urbane sa më efikase.

2.3. Vizioni i zhvillimit të zonës dhe udhëzimet për zhvillimin e saj

Vizioni i përgjithshëm i Zonës së Re për Zhvillim është i fokusuar në tre objektiva kryesore:

Sigurimi i lehtësirave të banimit efikas si përgjigje ndaj tërmetit.

Zhvillimi i zonave të prekura nga tërmeti ka si objektiv të parë sigurimin e objekteve të banimit për familjet e prekura. Nevoja urgjente për ndërtimin e këtyre njësive të banimit së bashku me mungesën e tokës publike për të ndërtuar në Durrës e bën jashtëzakonisht të rëndësishme të jetë efikas në këtë aspekt, duke prodhuar numrin më të madh të apartamenteve të mundshme. Duke menduar dhe për anën psikologjike të banorëve dhe pasojat emocionale që la pas ai tërmet i fuqishëm do të minimizohet mbajtja në këmbë e objekteve problematikë dhe do të shtohen sipërfaqet rekreative. Këto të fundit do të projektohen që të menaxhohen dhe shfrytëzohen në mënyrë sa më efikase nga ana e banorëve. Çdo familje e akomoduar në apartamentet e reja do të ketë në dispozicion vend parkimi duke zgjidhur në këtë mënyrë një nga problematikat e gjendjes ekzistuese.

Rikualifikimi i informalitetit dhe zonës industriale

Zhvillimi i zonës 3 ka si objektiv rikualifikimin e ndërtimeve informale dhe zonave industriale, me qëllim që të rrisë kapacitetin e zhvillimit të rezidencave të reja dhe efikase, si dhe një rrjet

lehtësisht të aksesueshme hapësirash publike. Ndërtesat e reja dhe hapësirat publike do të kontribuojnë në gjenerimin e kualitetit të zonave urbane, të lidhura me strukturën urbane të qytetit. Në këtë zonë ka disa objekte informale të cilat do të jenë pjesë e prishjes në propozimet e fazës së dytë të zhvillimit të PdyV-së. Në disa pjesë të këtij territori është i domosdoshëm ndërhyrja me prishjen e objekteve informale, jo vetëm për realizimin e planit të banesave sociale, por edhe për një rikualifikim të informalitetit të kësaj zone. Kjo është një mënyrë zhvillimi fizik, social dhe arkitektonik i nevojshëm për ZRZh 3.

Akupuntura urbane si rigjenerues urban.

Zhvillimi i zonave të prekura nga tërmeti ka si qëllim të prodhojë një efekt katalitik në zonat përreth. Zona do të konceptohet e mirë integruar me qytetin dhe po aq cilësisht do të funksionojë së brendshmi. Përveç promovimit të njësive të banimit, zhvillimi mund të sigurojë zona të gjelbërta, zgjidhje parkimi dhe lehtësira publike të afta për të krijuar një ndikim pozitiv në zonat e rrethuara. Ndërtesat e reja në zonë do të organizohen në mënyrë të tillë që të jenë bashkëpunuese me objektet ekzistuese të cilat nuk do të prishen, duke krijuar hapësira e sheshe midis tyre dhe duke rritur mundësinë e komunikimit të banorëve të të gjitha tipeve të ndërtesave. Prania e ambjenteve të shërbimit në katet për dhë të ndërtesave perimetrale të zonës rrit komunikimin urban të ZRZh 3 me zonat e tjera përreth.

2.4. Objektivat strategjike për zhvillim e zonës

Zona 3 përmban një ndërtesë të rrënuar gjatë tërmetit dhe 2 ndërtesa të dëmtuara të cilat mund të jenë subjekt i prishjes pas inspektimeve dhe vlerësimeve të mëtejshme. Ekzistojnë gjithashtu 21 struktura informale të vendosura në zonën qendrore, të ndërtuara në tokë publike. Zona përfshin disa ndërtesa publike, një shkollë publike dhe një zonë të madhe industriale të vendosur në skajin juglindor, që mund të jetë subjekt i rikualifikimit në një fazë të dytë.

Strategjia për zonën 3 ndahet në dy faza;

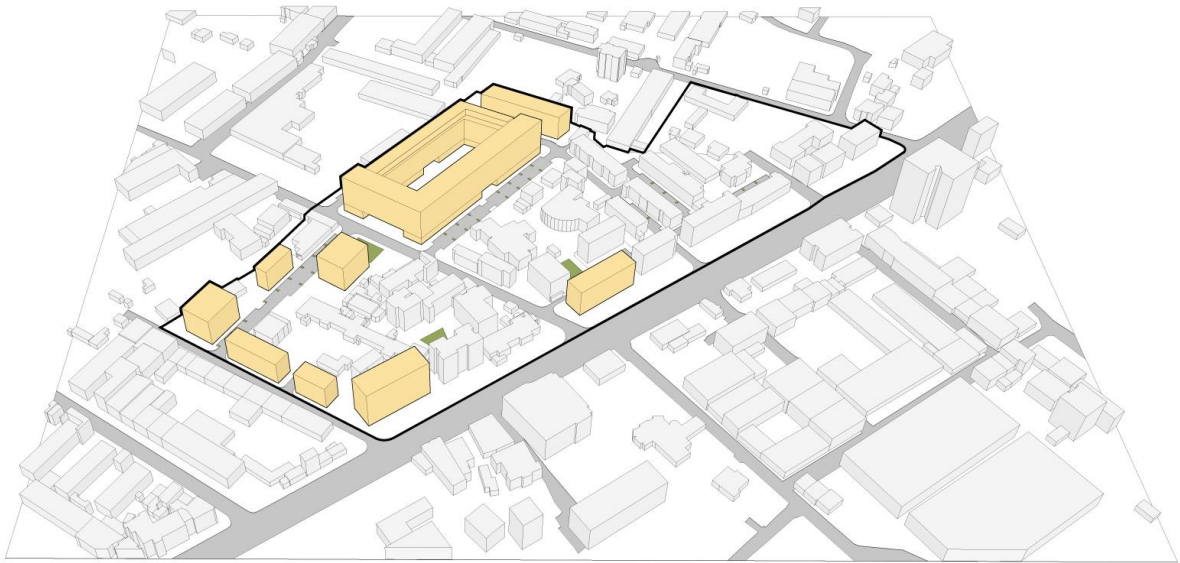


Figura 16. Skicë Propozim

FAZA 1: NDËRTESA BANIMI TË PLANIFIKUARA NË PARCELA BOSHE, TË KRIJUARA NGA SHEMAJET E NDËRTESAVE GJATË TËRMETIT DHE NË TOKË SHTETËRORE.

1. Ndërtimi i njësive të banimit me shërbime tregtare.
2. Përmirësimi i hapësirës publike.
3. Rregullimi i zonave të parkimit.

FAZA 2: RIKUALIFIKIMI I ZONËS QE PËRFSHIN TOKAT PUBLIKE DHE ZONËN INDUSTRIALE PRIVATE.

1. Ndërtimi i njësive të banimit me shërbime tregtare.
2. Përmirësimi i hapësirës publike.
3. Integrimi i objekteve të parkimit në ndërtesa.
4. Krijimi i zonave të gjelbërta dhe rekreative.
5. Krijimi i objekteve të reja të lagjes.

**PLANI I DETYRUAR VENDOR (PDyV) PËR ZONËN E RE TË ZHVILLIMIT,
ZONA 3**

NJËSIA ADMINISTRATIVE DURRËS

BASHKIA DURRËS

Relacion – Faza 3: Plani i Zhvillimit dhe Rregullorja Paraprake e Planit

TABELA E PËRMBLEDHJES:

PARATHËNIE	3
PËRKUFIZIME.....	4
HYRJE.....	6
5. PLANI I ZHVILLIMIT.....	6
5.1 Plani i përdorimit të tokës	7
5.2 Plani i Infrastrukturave dhe Shërbimeve Publike	11
5.3 Plani i Mbrojtjes së Mjedisit.....	14
5.4 Plani i Veprimeve për zbatimin e PdyV-së	16

PARATHËNIE

Në këtë material do të paraqitet i detajuar materiali i territorit të Zonës së Re të Zhvillimit Nr. 3, në njësinë Administrative Durrës, Bashkia Durrës, 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 Durrës.

Duke marrë në konsideratë rëndësinë e analizës së 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 pamjen 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 por edhe të qytetit.

Strategjia Territoriale e Zhvillimit është qasja e parë fiziko-hapësinore me Planin e Detyruar Vendor të Zonës 3 Durrës, 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.

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 NDËRHJRJES 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 ndërruarur 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” (AR) përfshin territore dhe struktura në shërbim të aktiviteteve kulturore e sportive, parqe dhe hapësira publike.

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

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

“Infrastrukturë e ujës-jellës – 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.

HYRJE

Gjatë fazës së parë u analizua gjendja aktuale e territorit dhe problematikat e Zonës së Re për Zhvillim 3. Pjesë e rezultateve të kësaj faze kanë qenë dhe plani i përcaktimeve strategjike territoriale, të cilat plotësohen në fazën II me Planin e Zhvillimit dhe Rregulloren e Planit. 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 nën-kategoritë e propozuara të tokës, duke e ndarë zonën në nënnyjësi 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.

Objektivat strategjikë për zhvillimin e zonës janë:

1. Ndërtimi i njësive të banimit me shërbime tregtare.
2. Përmirësimi i hapësirës publike.
3. Rregullimi i zonave të parkimit.
4. Krijimi i zonave të gjelbërta dhe rekreative.
5. Shënimi i vendndodhjes së viktimave të shkaktuara nga shembja e një ndërtese banimi gjatë tërmetit

5. PLANI I ZHVILLIMIT

Plani i zhvillimit bazohet gjerësisht në analizën e gjendjes ekzistuese dhe objektivat e përcaktuara në dokumentin e strategjisë së zhvillimit, si dhe përjashten metodologjike që

ajo shpalos për analizimin e territorit. Kapitujt kryesor që do të shoqërojnë këtë dokument janë:

- 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 zoonimit 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 nën njësi 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.

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.

5.1 Plani i përdorimit të tokës

Plani i propozuar i përdorimit të tokës e strukturave në të është i shoqëruar me bilancin e përdorimeve të propozuara në territor dhe mënyrat e ndërhyrjes në territor.

Tek planimetria e përgjithshme e studimit rrjeti rrugor i propozuar me vijat e ndërtimit, gjurmët e objekteve të propozuara, hapësirat për veprat me interes publik, hapësirat e terreneve të gjelbërta, të pushimit, terreneve sportive e të lojërave për fëmijë, vend parkimet e automjeteve, hyrjet për parkimet nëntokësore.

Në përputhje me Termat e Referencës, vizionin e përgjithshëm të konsulentëve, dhe objektivat strategjike të përcaktuar, është kryer strukturimi dhe zoonimi 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 dhe sipas fazave të propozuara.

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.

- Strukturimi dhe zoonimi i territorit:

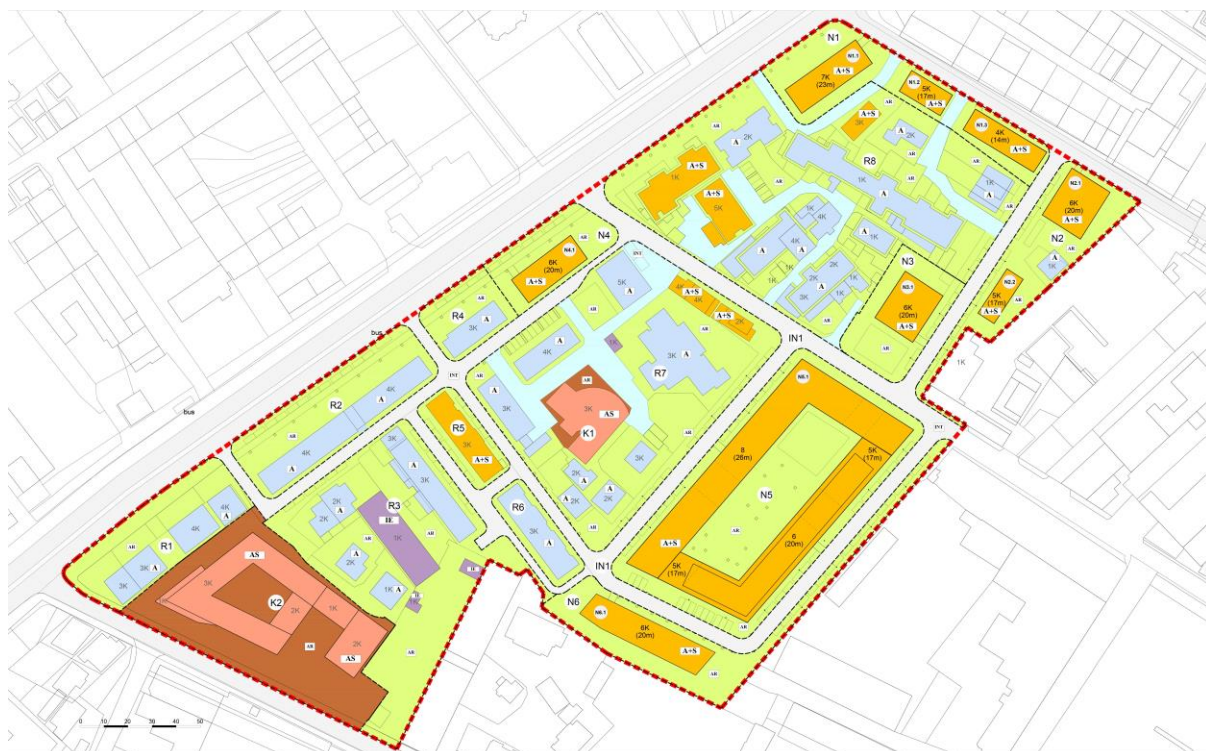


Figure 1: Harta e përdorimit të tokës

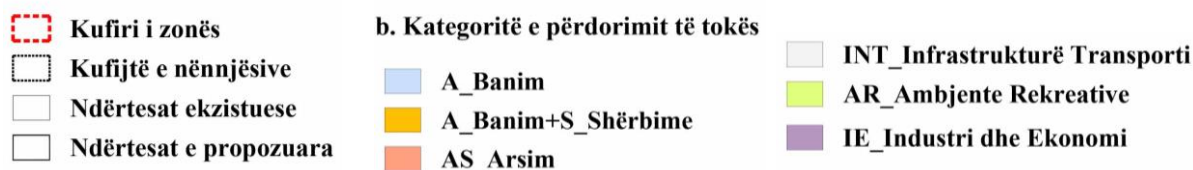


Figure 2: Legjenda e Hartës së Përdorimit të Tokës

Ndarja në nënnjësi

ZRZH Nr.3 -Durrës, objekt i kësaj PDyV-je, është ndarë në 17 nënnjësi (zona zhvillimi), secila me karakteristika homogjene zhvillimi. Ndër këto:

- 8 nënnjësi, të cilat i nënshtrohen procesit të ristrukturimit (R1-R8);
- 6 nënnjësi, të cilat i nënshtrohen procesit të ri zhvillimit (N1-N6);
- 1 nënnjësi e përbërë nga rrjeti rrugor (IN1)
- 2 nënnjësi për konsolidim (K1-K2)

Në tabelat e mëposhtme paraqiten treguesit e zhvillimit si për secilën nënnjësi ashtu edhe për ZRZH Nr. 3-Durrës në tërësi. Për plotësimin e saj janë marrë parasysh edhe ndërtimet ekzistuese në zonë.

Kodet e kategorive të përdorimit të tokës, nënkategorive dhe funksioneve referohen sipas përcaktimeve të VKM Nr. 686/2017 “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit”, e ndryshuar.

N1 – N6					
Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.				
Sistemi territorial:	UB				
Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim				
Kategoria e përdorimit të tokës:	A				
Nënkategoria	A1, A2				
Funksioni	A1-1			A2-1	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	S, SHA, IS, INT				
Nënkategoria	S1	S2	AR1	IS5	INT1
Funksioni	S1-6	S2-7	AR1-1 AR1-5 AR1-6	IS5-2	INT1-6 INT1-7

R1 – R8					
Përshkrimi:		Zonë banimi dhe shërbime me objekte ekzistuese.			
Sistemi territorial:		UB			
Mënyra e ndërhyrjes:		Ristrukturim			
Kategoria e përdorimit të tokës:		A			
Nënkategoria		A1, A2			

Funksioni	A1-1				A2-1	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		S, SHA, IS, IE, INT				
Nënkategoria	S1	S2	AR1	IS5	IE1	INT1
Funksioni	S1-6	S2-7	AR1-1 AR1-5 AR1-6	IS5-2	IE1-2 IE1-3 IE1-4	INT1-6 INT1-7

K1 – K2

Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime me objekte ekzistuese.				
Sistemi territorial:	UB				
Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim				
Kategoria e përdorimit të tokës:	AS				
Nënkategoria	AS2				
Funksioni	AS2-2				
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	-				
Nënkategoria	-	-	-	-	-
Funksioni	-	-	-	-	-

IN1

Përshkrimi:	Infrastrukturë rrugore	
Sistemi territorial:	IN	
Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim/Ristrukturim	
Kategoria e përdorimit të tokës:	INT	
Nënkategoria	INT1	
Funksioni	INT1-6	INT1-7
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	-	
Nënkategoria	-	
Funksioni	-	

Në këtë zonë ka nevoja për strehim nga shembja e objekteve gjatë tërmetit, nga dëmtimi i ndërtesave të cilat janë kthyer në të pabanueshme, nga prishja e banesave informale nga propozimi i PDYV-së, por edhe nga kërkesat e domosdoshme të krijuara nga zonat e tjera të Durrësit për familjet e pastreha nga tërmeti. Nevojat për gjithë qytetin e Durrësit janë të mëdha sepse është e domosdoshme të strehohen 2250 familje që janë pa shtëpi pas tërmetit të 26 nëntorit. Për këtë arsye çdo zonë e re për zhvillim ka shumë rëndësi që të

strehojë sa më shumë familje. Ky fakt është marrë parasysh gjatë konceptimit dhe detajimit të PdyV-së së ZRZh 3.

Nga dëmtimet e shkaktuara nga tërmeti numri i apartamenteve që janë shembur ose do të shemben sepse banesat janë vlerësuar me kategorinë DS4 është 72 njësi banimi/familje. Këto janë emergjente për fazën e parë të zhvillimit të PdyV-së. Pra nevoja për strehim nga zbatimi i fazës së parë të PdyV-së është 72 familje.

Gjatë fazës së dytë propozohet të prishen disa ndërtime informale, ku përfshihen 4 familje që jetojnë në ato ndërtesa.

Numri total i familjeve që kanë nevojë strehimi nga dëmtimet e tërmetit dhe nga propozimet e Planit të Detajuar Vendor për të dyja fazat e zhvillimit është 76 familje. (Fig. 3)

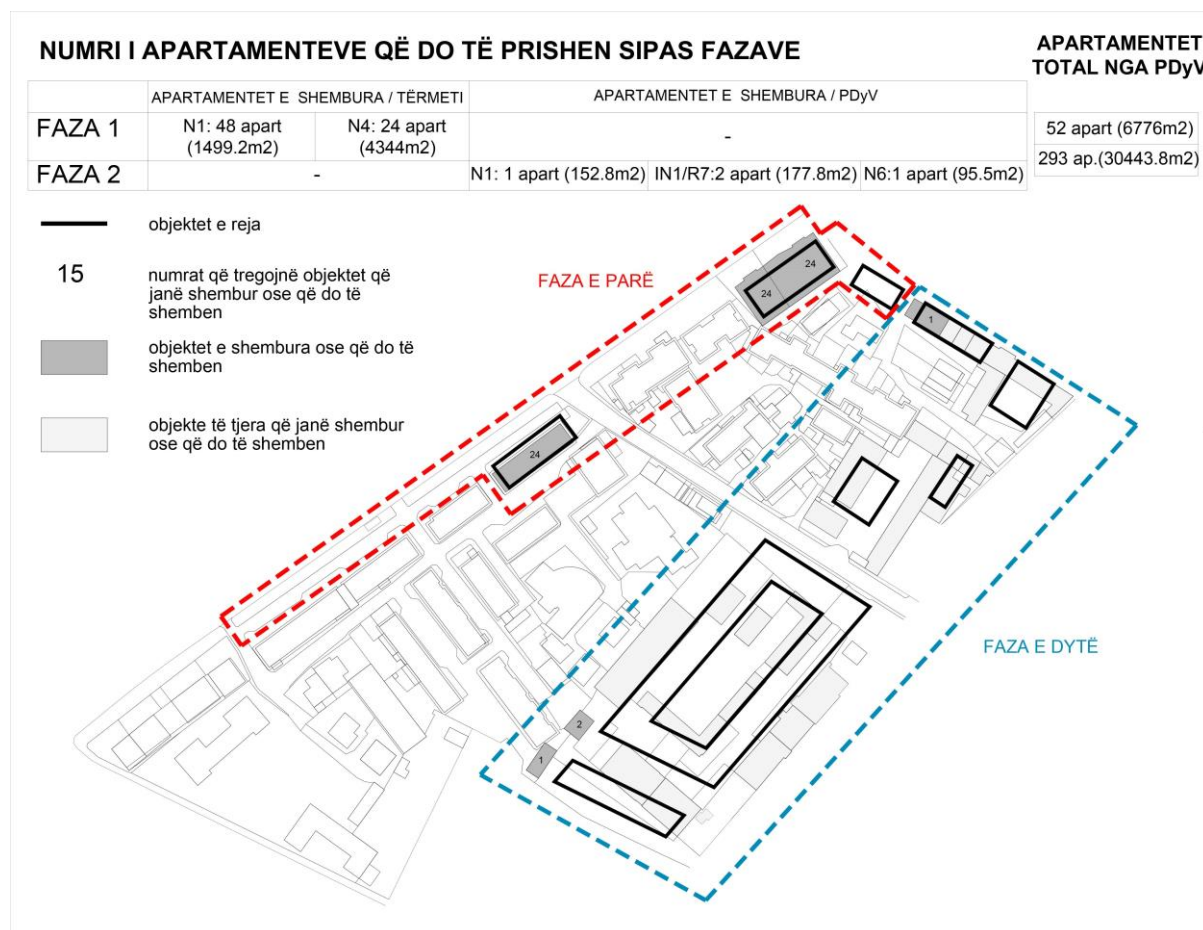


Figure 3: Tabela dhe harta ku evidentohen banesat e shembura, numri i apartamenteve dhe ato që do ndërtohen

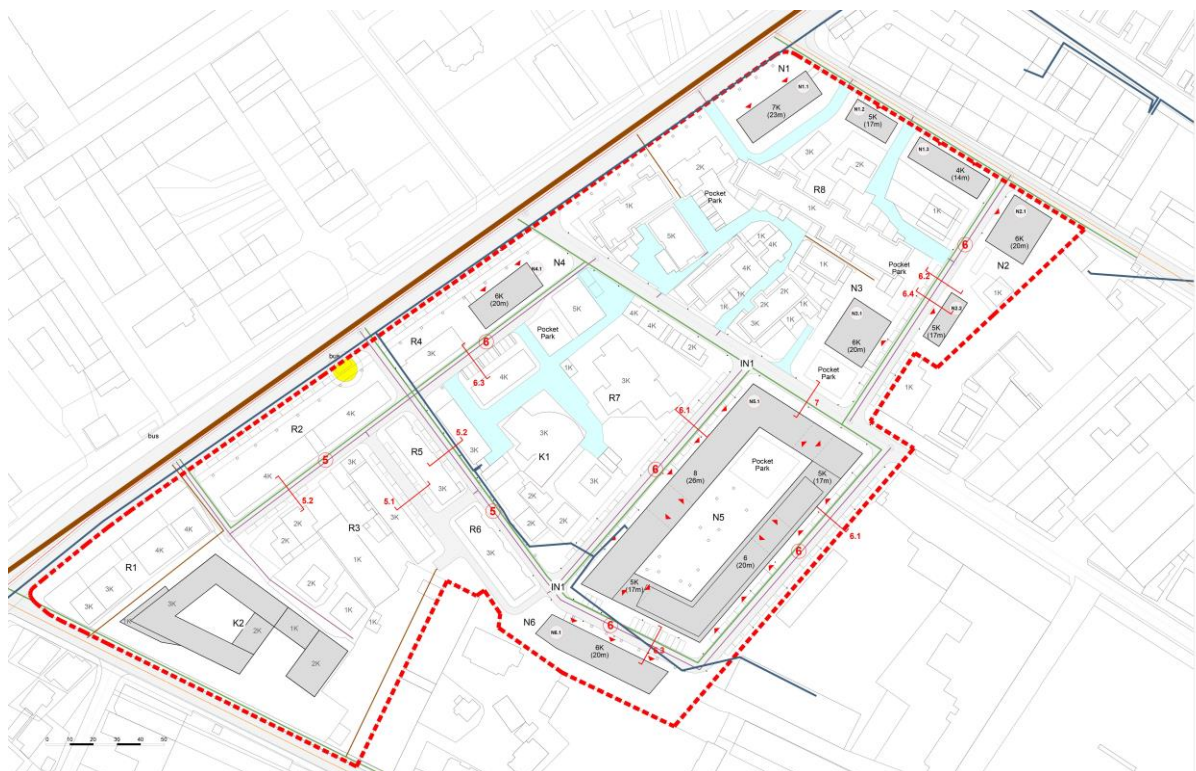
5.2 Plani i Infrastrukturave dhe Shërbimeve Publike

Zona e Re për Zhvillim Nr. 3 në qytetin e Durrësit është një zonë e urbanizuar, e kufizuar nga disa anë me rrjet rrugor dhe në pjesën jug-lindore me objekte dhe zonë ekzistuese.

Rrugët kufizuese nuk shërbejnë vetëm si aksesë automobilistike për zonën, por ofrojnë edhe lidhjet me infrastrukturën kryesore inxhinierike.

- **Infrastruktura publike inxhinierike:**

Zona rrethohet nga disa rrugë në perimetër dhe përshkohet nga disa rrugë të brendshme, një pjesë ekzistuese dhe disa rrugë të reja të propozuara në PDyV, duke mundësuar në këtë mënyrë lëvizjen e automjeteve në brendësi të zonës. Propozimi i rrugëve të reja është menduar për të lehtësuar aksesin dhe lëvizjen e këmbësorëve dhe makinave drejt ndërtesave të tyre. Vendet e parkimit do të mundësohen si në sipërfaqet nëntokësore të objekteve të reja të propozuara, ashtu dhe mbi tokë.



Legjendë

a. Gjendja ekzistuese

- Kufiri i Zonës
- Ndërtesa Ekzistuese

b. Kategoritë e infrastrukturës rrugore

- B. Rrugë interurbane kryesore
- E. Rrugë urbane dytësore

c. Propozime

- Trotuar
- Vendndalesa e transportit publik
- Linjë ujësjellësi
- Linjë KUZ
- Pusetë KUZ
- Linja e transmetimit të energjisë elektrike
- Linja e telekomunikacioni mbitokësor
- Linja e telekomunikacioni nëntokësor

Figure 4: Harta e infrastrukturës dhe inxhinierike dhe legjenda përkatëse

Rrjeti rrugor dhe i transportit

Propozimet për rrjetin rrugor perimetral janë bazuar në parashikimet e Draft PPV Durrës. Rruga “Bajram Tusha” parashikohet të kthehet në një rrugë të kategorisë “B”, rrugë interurbane kryesore, me dy korsi për sens lëvizje, me trafik ndarës, pa parkime anësore. Rruga “Asti Gogoli” dhe “Haziz Shkupi” propozohen të kthehen në rrugë të kategorisë “E”, rrugë urbane dytësore, me dy korsi kalimi, nga një për sens, me korsi parkimi dhe trotuar.

Në brendësi të zonës propozohet një rrjet rrugor me seksione të ndryshme, 5, 6 dhe 7 m të karexhatës. Disa prej këtyre rrugëve shoqërohen me parkime në njërin krah ose në të dyja, paralel me trupin e rrugës, ose pingul me të, të shoqëruar me gjelbërim vertikal (pemë). Karexhatat e të tre llojeve shoqërohen me trotuar variabël, që shtrihen deri në gjurmën e ndërtimit të objektit, herë herë, të ndërprera nga sipërfaqe të gjelbra, të mbjella me bimësi të ulët deri të lartë, sipas rastit. Trotualet janë shkrirë me sheshet midis ndërtesave duke krijuar një marrëdhënie simbioze midis hapësirës publike dhe gjysmë publike. Këto sipërfaqe janë të pajisura me elementët e ndriçimit urban, duke synuar teknologjinë LED, të pajisur me vend parkimi biçikletash, depozitimet e mbeturinave, stolave dhe sinjalistikat rrugore, vertikale dhe horizontale.

Lëvizshmëria është menduar e rrjedhshme duke evituar në maksimum barrierat urbane për personat me aftësi të kufizuar nëpërmjet përdorimit të rampave.

Në lidhje me transportin publik, në afërsi të zonës është menduar të pozicionohet një stacion autobusi urban, për të mundësuar lidhjen e zonës me qendrën e qytetit.

Telekomunikacion dhe komunikim elektronik

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, nën sipërfaqen e tyre. Sistemet e shtrimit të linjave duhet të ofrojnë hapësirë të mjaftueshme dhe të veçantë për çdo linjë, duke përmbyshur 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 përmbyshur parametrat teknike përkatëse, me mundësi kontrolli, mirëmbajtjeje dhe riparimi, pa qenë e nevojshme të bëhen ndërhyrje nga sipërfaqja.

Administrimi i mbetjeve dhe mbrojtje e mjedisit

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. Vendorsja dhe mirëmbajtja e kontenitorëve do të bëhet sipas rregullave të higjienës dhe shëndetit në fuqi.

Mbrojtje kombëtare, civile e kundër zjarrit

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 hidrantë 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.

- Infrastruktura e shërbimeve sociale:

Zhvillimi i ndërtesave të reja shihet si një mundësi për integrimin e familjeve të dëmtuara nga tërmeti por jo vetëm. Zona do të marrë një zhvillim të ri me shërbime publike e sociale, ku infrastruktura e re e propozuar, do të ketë impakt të ndjeshëm edhe përtej kufirit të zonës. Më poshtë paraqitet një shpjegim mbi shërbimet që do të ofrojë Zona e Re për Zhvillim 3 në parashikimet e planit të propozuar:

Nga analiza dhe vizitat në terren janë evidentuar institucionet arsimore, një shkollë 9-vjecare dhe një kopsht brenda territorit të ZRZh Nr.3.

Ndërtesat e propozuara në perimetër të zonës, katet përdhe të tyre do të përdoren si ambiente shërbimi në funksion të komunitetit. Objektet në brendësi të zonës do të kenë përdorim të pastër banim, përfshi dhe katet përdhe.

Parkimet publike

PDyV-ja, parashikon krijimin e parkimeve nëntokësore tek secili objekt i propozuar duke shfrytëzuar për këtë qëllim katin nën tokë. Në total, nën tokë është menduar të krijohen 342 vende parkimi. 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. Një numër i caktuar, prej 173 vend parkimesh mbi tokë do të ofrohen për përdoruesit e zonës. Parkimi mbi tokësor është kombinuar/shkrirë me gjelbërimin urban, me qëllim që të ulët në maksimum ndikimi vizual i mjeteve të parkuara.

5.3 Plani i Mbrojtjes së Mjedisit

Plani i mbrojtjes së mjedisit lidhet me masat e parashikuara nga PDyV-ja për ruajtjen dhe përmirësimin e parametrave mjedisorë, 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.

Mbrojtja e peizazhit

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;
- Përdorimi i shpeshtë i pemëve midis vend parkimeve për të zvogëluar ndikimin vizual
- 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 hapësirës publike;
- Rekomandim për krijimin e hapësirave të gjelbra dhe prezencë dominuese të vegjetacionit në hapësirën publike.

Shtimi dhe/ose zgjerimi i hapësirave të gjelbra

Shtimi dhe zgjerimi i hapësirave të gjelbra në ZRZh Nr.3 është parashikuar në përcaktimet strategjike të planit për PdyV-në. Sipërfaqet e gjelbra të propozuara kontribuojnë si në shtimin e gjelbërimit, ashtu edhe në përmirësimin e peizazhit në tërësi. Në ZRZh Nr.3 parashikohet që sipërfaqja e zonave të rekreacionit të jetë e përbërë nga xhepa të gjelbër urban, të cilat janë zona të vogla të gjelbëruara, të pajisura për funksione rekreative siç janë sheshet e lojërave për fëmijë, palestra në natyrë, zona të lojërave të tavolinës ose zona të vogla sportive. Ato ndërthurin bimësi dhe mobilimin urban siç janë stola dhe koshat e mbeturinave.

ZONË E RE PËR ZHVILLIM, ZONA 3, DURRËS			
Subjekti		Sipërfaqe (m2)	Totali (m2)
Sipërfaqe e hapësirave rekreative te gjelbërta		244	244
Sipërfaqe e hapësirave sportive/ lojera	Lojrat për fëmijë	341	751
	Sport	290	
	Sport	120	
Sipërfaqe e hapësirave hard-scape		3419	3419
Sipërfaqe e hapësirave publike (sheshe)	Shesh Komercial	411	411

Përmirësimi i 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 PDyV-së.

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;
- 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;
- Nxitja e lëvizshmërisë së butë të këmbësorëve dhe biçikletave nëpërmjet aplikimit të trotuareve të gjera
- Rekomandim për realizimin e ndërtesave me efikasitet të lartë energjie

5.4 Plani i Veprimeve për zbatimin e PdyV-së

Në kuadër të realizimit të objektivave strategjike dhe vizionit të përgjithshëm, ZRZH Nr.3 propozohet të zhvillohet në dy faza.



Figure 3: Pamje Projekti

Faza I

Kapaciteti akomodues

Sipas PdyV-së së propozuar, pjesë e fazës së parë do të jenë objekti N1.1 dhe N1.2 i nënnjesisë N1 dhe nënnjësia N4, të cilat ri zhvillohen pas shembjes së objekteve të vlerësuara nga dëmtimet e tërmetit si kategoria DS4 dhe DS5. Objekti i kategorisë DS5, i cili u shemb gjatë tërmetit do të zëvendësohet me një ndërtesë me të njëjtën lartësi si ajo ekzistuesja, sipas gjurmës ekzistuese.

Programi i strehimit synon realizimin e 3 objekteve të banimit të klasifikuara si më poshtë:

- 1 objekt me lartësi 5 kate
- 1 objekt me lartësi 6 kate
- 1 objekt me lartësi 7 kate

Tipologjitë e apartamente klasifikohen si më poshtë:

- 27 apartamente të tipologjisë 1+1
- 25 apartamente të tipologjisë 2+1

Në total në fazën e parë për ZRZh 3 propozohet të akomodohen 52 familje.

Pas fazës së parë të zbatimit të PDYV-së, nga familjet e prekura nga tërmeti që kanë ngel të pastrehë mund të akomodohen 154 banorë.

Infrastruktura

Rrugët dhe infrastruktura shoqëruese, për secilën fazë do të zhvillohen sipas hartës së detajuar të figurës 3 në këtë relacion. Të gjitha infrastrukturat janë në funksion të objekteve prandaj zhvillimi i tyre do të ndodhi paralelisht me ndërtimin e objekteve sipas fazave përkatëse.

Faza II

Në Fazën e dytë propozohet të zhvillohet nënnjësia N1 (N1.3), N2, N3, N5 dhe N6 me ndërtesa banimi dhe shërbimesh. Ajo do të realizohet nga prishja e ndërtesave informale 1-3 kate dhe ri zhvillimi i një zone ish industriale, të degraduar.

Programi i strehimit synon realizimin e 6 objekteve të banimit të klasifikuara si më poshtë:

- 1 objekt me lartësi 4 kate
- 1 objekt me lartësi 5 kate
- 3 objekte me lartësi 6 kate
- 1 objekt me lartësi 5, 6 dhe 8 kate

Tipologjitë e apartamente klasifikohen si më poshtë:

- 65 apartamente të tipologjisë 1+1
- 83 apartamente të tipologjisë 2+1
- 145 apartamente të tipologjisë 3+1

Në total në fazën e dytë për ZRZh 3 propozohet të akomodohen 293 familje.

Pas fazës së dytë të zbatimit të PDYV-së, nga familjet e prekura nga tërmeti dhe ato që do tju shembet shtëpia për shkak të PdyV-së mund të akomodohen 1332 banorë në ZRZh 3.

Në përfundim të realizimit të këtij Plani të Detyruar Vendor për ZRZh 3 është menduar tu shërbejë 345 familje të reja të strehuara dhe 1486 banorëve.



Figure 4: Pamje Projekti



Bashkia Durrës

MIRATOHET

KRYETARI I BASHKISË

Znj. EMIRJANA SAKO

RREGULLORE

PLANI I DETYRUAR VENDOR (PDyV) PËR ZONËN E RE TË ZHVILLIMIT, ZONA 3

NJËSIA ADMINISTRATIVE Durrës

BASHKIA Durrës

CASANOVA+HERNANDEZ ARCHITECTEN / GEOSAT / TD architecture Studio

PRILL 2020

TABELA E PËRMBAJTJES

1.	RREGULLA TË PËRGJITHSHME DHE PËRKUFIZIME	7
1.1	Objekti	7
1.2	Qëllimi.....	7
1.3	Përkufizime.....	7
1.4	Përcaktime ligjore	9
1.5	Shkurtime	12
1.6	Fusha e përdorimit	12
2.	SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR.....	12
2.1	Struktura e Planit të Detyruar Vendor	12
2.2	Kriteret e përcaktimit të parcelave të mundshme për zhvillim	13
3.	RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	14
3.1	Parametrat zhvillimorë dhe mënyra e aplikimit të tyre.....	14
3.2	Rregulla të përbashkëta.....	14
3.2.1	Kufiri i Zonës së Re të Zhvillimit	14
3.2.2	Koeficienti i shfrytëzimit të territorit.....	15
3.2.3	Intensiteti i ndërtimit.....	15
3.2.4	Treguesit e distancave	15
3.2.5	Vija e ndërtimit.....	16
3.2.6	Kritere për projektimin/realizimin e infrastrukturave inxhinierike	16
3.2.7	Përcaktime për zona / objekte të trashëgimisë kulturore.....	18
3.2.8	Rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara (PAK).....	18
3.2.9	Mënyrat e zbatimit të PDyV-së.....	19
3.2.10	Taksa e ndikimit në infrastrukturë	19
3.2.11	Parkimet.....	19
3.2.12	Aksesi dhe rrugët	20
3.2.13	Trajtimi i hapësirave publike midis objekteve.....	20
3.2.14	Ndarja në nënnjësi	20
3.2.15	Treguesit e zhvillimit për secilën nga nënnjësitë.....	21
4.	RREGULLA MBI TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO NËNNJËSI	23
4.1	Nënnjësitë N1-N6	25
4.1.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	25

4.1.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit	27
4.1.3	Ndërhyrja në territor	28
	Rizhvillim	28
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	28
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve.....	28
4.1.6	Lartësia e objekteve	28
4.2	Nënnjësia R1-R8	29
4.2.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	29
4.2.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit.....	29
4.2.3	Ndërhyrja në territor	30
4.2.4	Zgjidhja e parkimeve.....	30
4.3	Nënnjësia IN1.....	30
4.3.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	30
4.3.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit.....	30
4.3.3	Ndërhyrja në territor	30
4.3.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	31
4.3.5	Zgjidhja e parkimeve.....	31
4.4	Nënnjësia K1-K2	32
4.4.1	Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	32
4.4.2	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit.....	32
4.4.3	Ndërhyrja në territor	32
5.	RREGULLA ARKITEKTONIKE DHE ESTETIKE	32
5.1	Qëllimi.....	32
5.2	Identiteti i lagjes : akupunkturë e gjelbër.....	33
5.2.1	Parkim i Gjelbëruar	33
5.2.2	“Pocket Parks” – Zonat rekreative	33
5.2.3	Tarracat e gjelbëruara	34
5.3	Rregulla arkitektonike për godinat	35
5.3.1	Lartësia e katit	35
5.3.2	Gjerësia maksimale e strukturave	35
5.3.3	Parkimi nëntokësor.....	35
5.3.4	Ballkonet	35
5.3.5	Kompozimi i Fasadës	36

5.4	Materializimi i godinave.....	37
5.4.1	Materialet e fasadës.....	37
5.4.2	Ngjyrat e fasadave	37
5.4.3	Materialet e tarracës.....	38
5.4.4	Reklamat dhe antenat	38
5.4.5	Pajisjet e ajrit të kondicionuar dhe instalimi i tyre në fasadë	38
5.4.6	Gjurmët e ndërtesave	38
5.4.7	Materiale të dyshemesë urbane	38
5.4.8	Elemente të mobilimit urban	39
5.4.9	Tektonika e objekteve	39
5.4.10	Zonat e tharjes	39
5.4.11	Hyrjet në banesë	39
5.4.12	Impiantet inxhinierike	39
5.4.13	Gjuha arkitektonike	40
5.4.14	Trajtimi i katit përdhe përgjatë rrugëve kryesore.....	40
5.5	Objektet publike.....	40
5.6	Rregulla mbi projektimin e banesave.....	40
5.6.1	Standardet, normat dhe kushtet e projektimit	41
5.6.2	Orientimi i njësive të banimit	41
5.6.3	Diellzimi.....	41
5.6.4	Pamja.....	41
5.6.5	Banesat në katin përdhe.....	41
5.6.6	Rekomandime mbi zgjidhjen arkitektonike dhe planimetrike	41

HYRJE

Si pasojë e tërmetit shkatërrimtar të datës 26 nëntor 2019 në rajonin e Shqipërisë qendrore, Qeveria Shqiptare mori nismën për të mbështetur bashkitë dhe familjet e dëmtuara, përmes një plani për rindërtim dhe rimëkëmbje sociale.

Akti Normativ Nr. 9, datë 16.12.2019, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore", parashikon që procesi i rindërtimit do të paraprihet nga planifikimi i territorit përmes Planeve të Detyruara Vendore (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, një fond të posaçëm nga Fondi i Rindërtimit për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore. Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit është ngarkuar 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".

Në datë 13 shkurt 2020, Komisioni Shtetëror i Rindërtimit miratoi propozimin për caktimin e Zonë Nr. 3-Durrës , Njësia Administrative Durrës, Bashkia Durrës si Zonë e Re për Zhvillim. Me VKM Nr. 130, datë 13.02.2020 "Për shpalljen e Zonës së Re për Zhvillim, në Njësine Administrative Durrës, Bashkia Durrës, dhe caktimin e fondit shqiptar të zhvillimit si njësi zbatuese" Zona Nr. 3 Durrës u shpall 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 drejtues për procesin e rindërtimit, për mbështetjen sociale dhe zhvillimin e bashkisë në tërësi, duke shërbyer një model/shembull zhvillimi për tu përsëritur në territore të tjera të bashkisë dhe më tej. Objektivat strategjik të PDyV-së janë menduar për të siguruar një zhvillim të qëndrueshëm në aspektin ekonomik, urban, mjedisor dhe çdo element tjetër të rëndësishëm për zhvillimin e ardhshëm.

Plani i Detyruar Vendor do të përbëhet nga këto dokumente:

- a. Analiza e gjendjes ekzistuese;
- b. Përcaktimet (strategjia) territoriale;
- c. Plani i zhvillimit;
- d. Rregullorja e PDyV-së;

e. Databaza e propozimeve territoriale në GIS.

Dokumentet e mësipërme shoqërohen me materialin hartografik përkatës.

Dokumenti i Rregullores hartohet në kuadër të PDyV-së për ZRZH-2-Durrës dhe plotëson aspektin normativ rregullator të tij. PDyV-ja do të ketë tagrin e një dokumenti përcaktues për planifikimin dhe zhvillimin e territorit që përcakton: rregullat, normat, standardet dhe treguesit e zhvillimit për njësinë në shqyrtim.

Rregullorja përcakton rregullat, normat dhe standardet për zhvillimet në çdo nën njësi territoriale. duke shprehur konkretisht se çfarë lejohet, kushtëzohet apo ndalohet në çdo pjesë të territorit.

Ajo përmban:

- a. Përkufizimet e termave të përdorur dhe shpjegimi i kodeve;
- b. Rregullat e përgjithshme të përdorimit të tokës për kategoritë, nënkategoritë e përdorimit të tokës si dhe, sipas rastit, për përdorimet specifike, me shpjegimet përkatëse, sipas Rregullores së Planifikimit dhe Rregullores së Zhvillimit;
- c. Rregullat për çdo njësi: kushtet e zhvillimit, përdorimet e lejuara, të kushtëzuara dhe të ndaluara; normat, treguesit dhe standardet e zbatueshme të planifikimit, sipas Rregullores së Planifikimit dhe Rregullores së Zhvillimit;
- d. Të drejtat dhe kufizimet ligjore, publike apo private, që rrjedhin nga përdorimi i kushteve të zhvillimit, sipas rastit;
- e. Instrumentet që mund të përdoren për të drejtuar zhvillimin sipas ligjit, përfshirë të drejtat dhe kufizimet ligjore që rrjedhin prej tyre, sipas rastit;
- f. Rregullat për infrastrukturën: përcaktimi dhe përshkrimi i kategorive të rrjetit rrugor, në përputhje me legjislacionin e posaçëm, kushtet teknike dhe përmasat, përcaktimet për infrastrukturën inxhinierike;
- g. Përcaktimi i vijës së ndërtimit (vija e kuqe);
- h. Rregullat e ruajtjes së mjedisit, peizazhit, burimeve natyrore, zonave dhe objekteve të trashëgimisë kulturore: përcaktimi i vijës mbrojtëse përgjatë elementeve ujore (vija blu); normat dhe standardet për zhvillimet, që kanë ndikim në mjedis, shëndet, peizazh sipas legjislacionit të posaçëm në fuqi; normat, standardet dhe rregullat për zonat dhe objektet e trashëgimisë kulturore dhe historike;
- i. Rregulla arkitektonike dhe estetike.
- j. Rregulla të veçanta që mund të garantojnë zhvillimin e qëndrueshëm të zonave, si edhe zhvillimin e tyre cilësor në funksion të rindërtimit.

1. RREGULLA TË PËRGJITHSHME DHE PËRKUFIZIME

1.1 Objekti

Kjo rregullore përcakton kushtet dhe mënyrën e zhvillimit të Zonës së Re të Zhvillimit Nr. 3 Durrës, në zbatim të parashikimeve të VKM Nr. 130, datë 13.02.2020 “Për shpalljen e Zonës së Re për Zhvillim, në Njësinë Administrative Durrës, Bashkia Durrës, dhe caktimin e Fondit Shqiptar të Zhvillimit si njësi zbatuese”, legjislacionit të posaçëm në fuqi për situatën post-tërmetit si dhe legjislacionit në fuqi mbi planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

1.2 Qëllimi

Qëllimi i Planit të Detyruar Vendor është planifikimi i territorit të zonës së dëmtuar nga tërmeti me qëllim përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore shkaktuar nga tërmeti i 26 nëntorit 2019 në bashkinë Durrës. Ky plan, parashikon ofrimin e strehimit dhe shërbimet përkatëse për funksionimin e komunitetit si dhe rehabilitimin e infrastrukturës publike dhe inxhinierike në zonë.

Në këtë plan evidentohen nënnyesite 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 nëntokë, si dhe në ndërtim.

“Dokumente të planifikimit” - Dokumente zyrtare të planifikimit që hartohen dhe zbatohen në territor, në nivel qendror dhe vendor, në përputhje me nenin 16 të Ligjit Nr. 107/2014, i ndryshuar.

“Dendësim” - Procesi i rritjes së dendësisë së ndërtimit në një territor të caktuar.

“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” - Raporti i sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit të kateve mbi tokë për të gjithë njësinë/nënnjësinë, me sipërfaqen e njësisë/nënnjësisë.

“Kategori e përdorimit të tokës” - Klasifikimi i tokës sipas përdorimit të saj, i shprehur në kategori, nënkategori dhe funksione, referuar Rregullores së Planifikimit miratuar me VKM Nr. 686/2017, e ndryshuar.

“Koeficienti i shfrytëzimit të territorit” - Raporti midis gjurmës maksimale të lejuar të ndërtimit dhe sipërfaqes së parcelës.

“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.

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

“Njësi individuale” - një pjesë e ndërtesës së banimit, e destinuar ose që është në pronësi individuale, e cila, së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, përbën një pjesë të veçantë pasurie të paluajtshme.

“Parcelë” - Pasuria e paluajtshme e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

“Plan i Detyruar Vendor (PDyV)” - Dokument planifikimi 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 njësisë strukturore e cila është në pronësi të një enti apo autoriteti publik (kombëtar ose lokal);

“Pronë private” - Sipërfaqja e tokës brenda njësisë 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 i 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.

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

“Sipërfaqe publike” - Shuma e sipërfaqeve me të cilat çdo njësi, nënnjësi 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 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” - Territori që përfshin një ose disa ndërtesa, infrastruktura publike apo edhe infrastrukturë kritike të dëmtuar.

“Zonë e Re për Zhvillim” - 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.

“Zhvillim” - Procesi i ndryshimit të territorit përmes ndërtimeve të reja ose ndryshimit të ndërtimeve ekzistuese.

Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në Ligjin Nr. 107/2014 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 renditen si më poshtë:

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	27	17.05.2018	Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë
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, i ndryshuar
LIGJ	115/2014	31.07.2014	Për ndarjen administrativo-territoriale të njësive të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë
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, i ndryshuar;
VKM	68	15.02.2001	Për miratimin e standardeve dhe të kushteve teknike të projektimit dhe të zbatimit të punimeve të ndërtimit, i 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	1503	19.11.2008	Për miratimin e rregullores “Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara”
VKM	408	13.05.2015	Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit, i ndryshuar

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	686	22.22.2017	Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit, e ndryshuar
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 e 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
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

AKPT	Agjencia Kombëtare e Planifikimi të Territorit
GIS	Geographic Information System - Sistemi i informacionit gjeografik
I	Intensiteti i ndërtimit
KKT	Këshilli Kombëtar i Territorit
KSHP	Koeficienti i shfrytëzimit për hapësira publike
KSHR	Koeficienti i shfrytëzimit për rrugë
KSHT	Koeficienti i shfrytëzimit të territorit
PAK	Persona me aftësi të kufizuara
PDyV	Plan i Detyruar Vendor
PPV	Plan i Përgjithshëm Vendor
VKM	Vendim i Këshillit të Ministrave
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 Nr. 3-Durrës dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të kësaj zone të përcaktuar në këtë PDyV.

2. SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR

2.1 Struktura e Planit të Detyruar Vendor

Plani i detyruar vendor përbehet nga:

- **Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese:**
 - a) Analiza e dokumenteve dhe legjisllacionit 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;
 - g) Hartat e gjendjes ekzistuese.
- **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.
- **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.
- **Rregullorja e PDyV-së**
- **Databaza e propozimeve territoriale në GIS**

Databaza përfshin informacionin gjeohapësinor mbi gjendjen ekzistuese dhe propozimet e PDyV-së, sipas formatit të vendosur në dispozicion nga Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit.

2.2 Kriteret e përcaktimit të parcelave të mundshme për zhvillim

Parcelat e mundshme për zhvillim përcaktohen duke përfshirë:

- 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 tashmë të zhvilluara apo rihvilluara sipas dokumentacionit të lejeve të ndërtimit të disponuara nga bashkia apo autoritete të tjera;
 - Parcelat e ndërtuara me banesa kolektive të para viteve '90;

Këto parcela do t'i nënshtrohen ristrukturimit.

2.3 Lartësia e strukturës

Lartësia maksimale e lejuar në parcelat e mundshme për zhvillim e shprehur në metra, është përzgjedhur duke respektuar:

- a) Karakterin dhe tipologjinë urban;
- b) Lartësinë e strukturave ekzistuese përreth;
- c) Normat e lejuara të distancave;

- d) Vlerat mjedisore dhe ekologjike në njësi;
- e) Diellzimin dhe orientimin;
- f) legjislacionin në fuqi.

Në varësi të lartësisë në kate, zhvillimet e strukturave ndahen në:

- a) Struktura të ulëta (1-3 K);
- b) Struktura të mesme (4-6 K);
- c) Struktura të larta (+6 K).

Lartësia e strukturave përcaktohet, në metra, në bazë të llojit të strukturave dhe lartësisë së propozuar të katit dhe numrit maksimal të kateve. Në lartësinë totale të strukturës përfshihen, përveç kateve, xokolatura dhe parapeti i ndërtesës.

Nuk llogariten në lartësinë e strukturave elementët strukturorë apo pajisjet të vendosur mbi tarracë e çati, si: makineritë e ashensorit, kullat e ujit, oxhaqet, panelet diellore, struktura të tjera të ngjashme.

3. RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI

3.1 Parametrat zhvillimorë dhe mënyra e aplikimit të tyre

Ky dokument hartohet në mënyrë të tillë që territori në funksion të rrjetit rrugor dhe ai në funksion të hapësirave publike (KSHP+KSHR) për të gjithë zonën të mos rezultojë më pak së 30% e sipërfaqes totale të Zonës së Re për Zhvillim. Kjo do të përbëjë në total sipërfaqet publike të zonës.

Sipërfaqja, pozicioni dhe karakteri i hapësirës publike paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje. Pozicioni, përmasat dhe specifikime për rrugët paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

Autoriteti vendor është përgjegjës për administrimin dhe mirëmbajtjen e tyre në bazë të VKM Nr. 1096/2015 dhe legjislacioni sektorial në fuqi.

3.2 Rregulla të përbashkëta

3.2.1 Kufiri i Zonës së Re të Zhvillimit

Kufiri i ZRZh Nr. 3 Durrës është ai i përcaktuar në VKM Nr. 129/2020, sipër cituar. Referuar draft-PPV bashkia Durrës, zona mbivendoset dhe përputhet, me njësitë strukture me kodet si më poshtë:

A2.1- 38	AS.1-39	IEA2.1-10	IS-10
AS1-63	SH-12	IEA2.1-8	

Në këtë kontekst, si dhe duke patur parasysh faktin që PPV Bashkia Durrës është ende në fazën draft, është e nevojshme që kufijtë dhe përcaktimet e ZRZh Nr.3-Durrës të pasqyrohen në dokumentin dhe hartat finale të PPV, duke vlerësuar edhe mundësinë e riorganizimit funksional, nëse gjykohet e nevojshme të njësive strukturore të gjendura përreth territorit që preket nga PDyV-ja. Integrimi i PDyV-së me PPV-në do të duhet të kryhet nga bashkia Durrës sipas përcaktimeve të VKM Nr. 686/2017 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar.

3.2.2 Koeficienti i shfrytëzimit të territorit

Koeficienti i shfrytëzimit të territorit (KSHT), në nivel nënnjësie strukturore është raporti midis gjurmës maksimale të lejuar të ndërtimit dhe sipërfaqes së parcelës (nënnjesisë). Vlerat e KSHT paraqiten në hartat e PDyV dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

3.2.3 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 nënnjesisë. Vlerat e I paraqiten në hartat e PDyV dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

3.2.4 Treguesit e distancave

Sipas VKM Nr. 408, datë 13.5.2015 në PdyV janë respektuar distancat sipas neneve si më poshtë vijon:

Neni 35: Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe kufirit të pronës

Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe kufirit të pronës me përjashtim të rastit kur parashikohet ndryshe në planin e përgjithshëm vendor, distanca minimale e lejuar e ndërtimit nga kufiri i pronës përcaktohet si gjatësia e vijës pingule nga faqja e strukturës së ndërtimit me kufirin e pronës dhe është e barabartë me numrin e kateve mbi tokë të ndërtimit plus 1m ($d = nr.k + 1m$) ku: d - distanca minimale e ndërtimit nga kufiri i pronës dhe nr.k - numri i kateve.

Neni 36: Distancat e lejuara midis ndërtimit dhe trupit të rrugës

3. Nëse nuk përcaktohet ndryshe në PDV, distancat minimale të faqeve të strukturave nga kufiri i trupit të rrugës apo kufiri i pronës parcelë me trupin e rrugës, brenda zonave të sistemit urban ekzistues ose ato që urbanizohen, përcaktohen në bazë të gjendjes faktike të trupit të rrugës,

por, në çdo rast, jo më pak se përcaktimi ligjor në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme për trupin e rrugës dhe, nëse nuk përcaktohet ndryshe në ligjin nr.8378, datë 22.7.1998, “Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë”, janë:

a) për gjerësi rruge, me ose pa trotuare, më të vogël se 7 (shtatë) metra, distanca minimale është 2.5 (dy pikë pesë) metra;

b) për gjerësi rruge, përfshirë trotualet, 7 (shtatë) deri në 15 (pesëmbëdhjetë) metra, distanca minimale është 3 (tre) metra;

4. Për zhvillime që mund të prekin rrugët e kategorisë “A”, autostrada, të kategorisë “B”, rrugë interurbane kryesore, dhe të kategorisë “C”, rrugë interurbane dytësorë, zbatohen përcaktimet e rregullores në zbatim të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë.

3.2.5 Vija e ndërtimit

“Vija e ndërtimit” ose “Vija e kuqe” sipas kuadrit ligjor në fuqi, është kufiri maksimal i lejuar për vendosjen e një strukture në lidhje me trupin e rrugës ose kufirin e zonës zhvillimore apo njësisë që i referohet, referuar kushteve ligjore të përcaktuara në kuadrin ligjor në fuqi apo vijave të ndërtimit ekzistuese të përcaktuara nga situata e formuar në terren apo analiza mbi terrenin nga studimi i rrjetit rrugor apo planet e detajuara vendore.

Vija e ndërtimit përcakton pozicionimin e faqes të një strukture në raport me kufirin e trupit të rrugës ekzistuese apo të propozuar. Faqe e strukturës nënkupton trupin e përgjithshëm të strukturës dhe jo elementët pjesor.

Në përcaktimet e vijave të ndërtimit janë marrë parasysh kufizimet ligjore dhe distancat e përcaktuara qartë nga VKM Nr. 408 datë 13.5.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", e ndryshuar, në lidhje me distancën nga kufiri i pronës, distancën midis objekteve apo gjymtyrëve të njëjtit objekt dhe distancën nga infrastruktura rrugore.

3.2.6 Kritere për projektimin/realizimin e infrastrukturave inxhinierike

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.

Në projektet përkatëse të zbatimit, duhet të parashikohen nga hartuesit rrezet e nevojshme të rakordimit në kryqëzime dhe kthesa si dhe duhen marrë masa për planifikimin e sinjalistikë së nevojshme rrugore: horizontale, vertikale dhe ndriçimi i përshtatshëm i 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 zbatim të VKM. Nr. 1503, datë 19.11.2008 “Për miratimin e Rregullores për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara”, në pikat e kalimit të fluksit këmbësor nga trotuari në rrugë të parashikohet ndërtimi i rampave të kalimit në nivel rrugë – trotuar për personat me aftësi të kufizuar (PAK) dhe për karrocet e fëmijëve në vijim edhe të vijave të bardha.

Sugjerohet që, për rastet kur trotuari është i gjerë më pak se 2m, pemët dekorative të vendosen vetëm në njërën krah të rrugës, në mënyrë që të mos pengohet lëvizja e këmbësorëve. Në këto raste, kuadrati i pemës mbulohet me skarë metalike të dendur dhe të instaluar në kuotën e trotuarit, me qëllim që të mundësohet vijimësia e lëvizjes. Atëherë kur është e mundur, pemët mund të vendosen edhe në brezin 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 vetë shtrënguese dhe me bordura të parafabrikuara. Materialet që do të përdoren, të jenë sipas kushteve teknike të projektimit dhe ndërtimit të rrugëve.

Infrastrukturat e ujësjellësit

Për infrastrukturat e ujësjellësit PDyV propozohen hartimin e një projekti për të gjithë zonën, që merr parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar. Teknologjia e infrastrukturës së planifikuar duhet t’i përgjigjet kërkesave bashkëkohore të projektimit dhe zbatimit të tyre.

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

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

Përdorimi i rrjetit të ujësjellësit dhe matësve të ujit SMART është një tjetër pikë që ky dokument e nxit, jo vetëm në kuadrin e mirëfunksionimit të zonës së re të Zhvillimit por edhe për të shërbyer si një shembull/model zhvillimi për tu përsëritur më tej.

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. Teknologjia e infrastrukturës së planifikuar duhet t'i përgjigjet kërkesave bashkëkohore të projektimit dhe zbatimit të tyre.

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. Teknologjia e infrastrukturës së planifikuar duhet t'i përgjigjet kërkesave bashkëkohore të projektimit dhe zbatimit 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.

Është kusht që infrastruktura energjetike të projektohet dhe të zhvillohet e gjitha nëntokë, sipas kushteve teknike të projektimit/zbatimit. Është e ndaluar shtrirja ajrore e saj.

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. Teknologjia e infrastrukturës së planifikuar duhet t'i përgjigjet kërkesave bashkëkohore të projektimit dhe zbatimit të tyre. Është kusht që infrastruktura e telekomunikacionit të projektohet dhe të zhvillohet e gjitha nëntokë. Është e ndaluar shtrirja ajrore e saj.

3.2.7 Përcaktime për zona / objekte të trashëgimisë kulturore

Brenda kufirit të ZRZh 3-Durrës 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.

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

1. Përshtatja e hapësirave për PAK rregullohet përmes VKM Nr. 1503, datë 19.11.2008 “Për miratimin e Rregullores “Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuar”, aktualisht në fuqi. Kjo rregullore ka për qëllim eliminimin e barrierave arkitektonik në banesa, hapësira dhe shërbime publike.

2. Në kushtet e një përditësimi të mundshëm të kësaj baze ligjore, përcaktimet e reja do të mbizotërojnë mbi përcaktimet e këtij dokumenti.
3. Hapësira publike e Zonës së Re për Zhvillim duhet patjetër që ti përshtatet kushteve të kësaj rregulloreje, nëpërmjet, por jo vetëm:
 - a) Eliminim të disnivele në kalime trotuaresh, nëpërmjet përdorimit të rampave, me teksturë të dallueshme (të ashpër);
 - b) Përdorimit të dorëzave mbajtëse kur rampat kalojnë një gjatësi dhe pjerrësi të caktuar sipas legjislacionit;
 - c) Përdorimit të pasazheve e trotuareve me gjerësi funksionale jo më të vogël se 1.2m.
 - d) Përdorimit të semaforëve të pajisur me lajmërues akustik dhe atu ku është e nevojshëm edhe me komanda manuale për komandimin e kohës së kalimit.
4. ZRZh duhet të përfshijë në skemën e saj të parkimit edhe vend parkime në numër dhe hapësirë sipas përcaktimeve të rregullores për PAK në fuqi.
5. Në objektet ekzistuese, edhe pse mund të mos jenë objekt ristrukturimi duhet të evidentohen dhe të llogariten të gjitha mundësitë për përshtatjen me kërkesat e rregullores për PAK në fuqi.
6. Përcaktimet teknike konkrete duhet të jenë pjesë e projekteve arkitektonike, teknik dhe të zbatimit përpara miratimit të lejes së ndërtimit nga ana e autoriteteve përgjegjëse.

3.2.9 Mënyrat e zbatimit të PDyV-së

Kjo PDyV zbatohet nëpërmjet instrumenteve të Lejes së Zhvillimit dhe Lejes së Ndërtimit, sipas procedurave të përshpejtuara të përcaktuara nga legjislacioni sektorial në fuqi.

3.2.10 Taksa e ndikimit në infrastrukturë

Taksa e ndikimit në infrastrukturë do të bazohet tek VKM Nr. 145, date 13.2.2020 “Për kushtet, rregullat dhe dokumentet që shoqërojnë kërkesën për dhënien e lejes së ndërtimit për rindërtimin, riparimin apo restaurimin e ndërtimeve të destinuara për qëllime banimi, të dëmtuara si pasojë e fatkeqësisë natyrore, për përjashtimin nga pagesa e taksës së ndikimit në infrastrukturë”.

3.2.11 Parkimet

Për të gjitha banesat e reja që parashikohen në PDyV, duhet të sigurohet një kapacitet minimal i parkimeve nëntokësore prej 1 vend parkimi për njësi banimi. Hyrje-daljet në parkim duhet të pozicionohen në zona që nuk përbëjnë problem për lëvizjen e automjeteve.

PDyV-ja, parashikon krijimin e parkimeve nëntokësore tek secili objekt i propozuar duke shfrytëzuar për këtë qëllim katin nëntokë. Në total, katet nëntokë parashikohet të mundësojnë 342 vende parkimi.

Një numër i caktuar, prej 157 vend parkimesh mbi tokë duhet të ofrohen për banorët e objekteve ekzistuese të banimit, që nuk mundësojnë hapësirë nëntokësore për parkim si dhe për përdoruesit e saj, institucione apo individ. Këto parkime mund të ofrohen edhe përgjatë rrugëve kryesore, në përputhje me projektin teknik të rrugës. Parkimet publike përgjatë rrugëve, nuk duhet të krijojnë vështirësi për qarkullimin apo të dëmtojnë peizazhin urban.

3.2.12 Aksesi dhe 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 nëntokësor me hyrje nga rrugët dytësore të zonës. Aksesi këmbësor i tyre do të realizohet nga kuota e trotuarit rrethues.

Gjatë hartimit të projekteve teknike të infrastrukturave rrugore duhet të merren parasysh të gjitha parametrat teknik për PAK, sipas legjislacionit në fuqi.

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

3.2.13 Trajtimi i hapësirave publike midis objekteve

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, vend-depozitime të mbeturinave, etj.
- e) Pajisjen me vendqëndrime biçikletash.

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

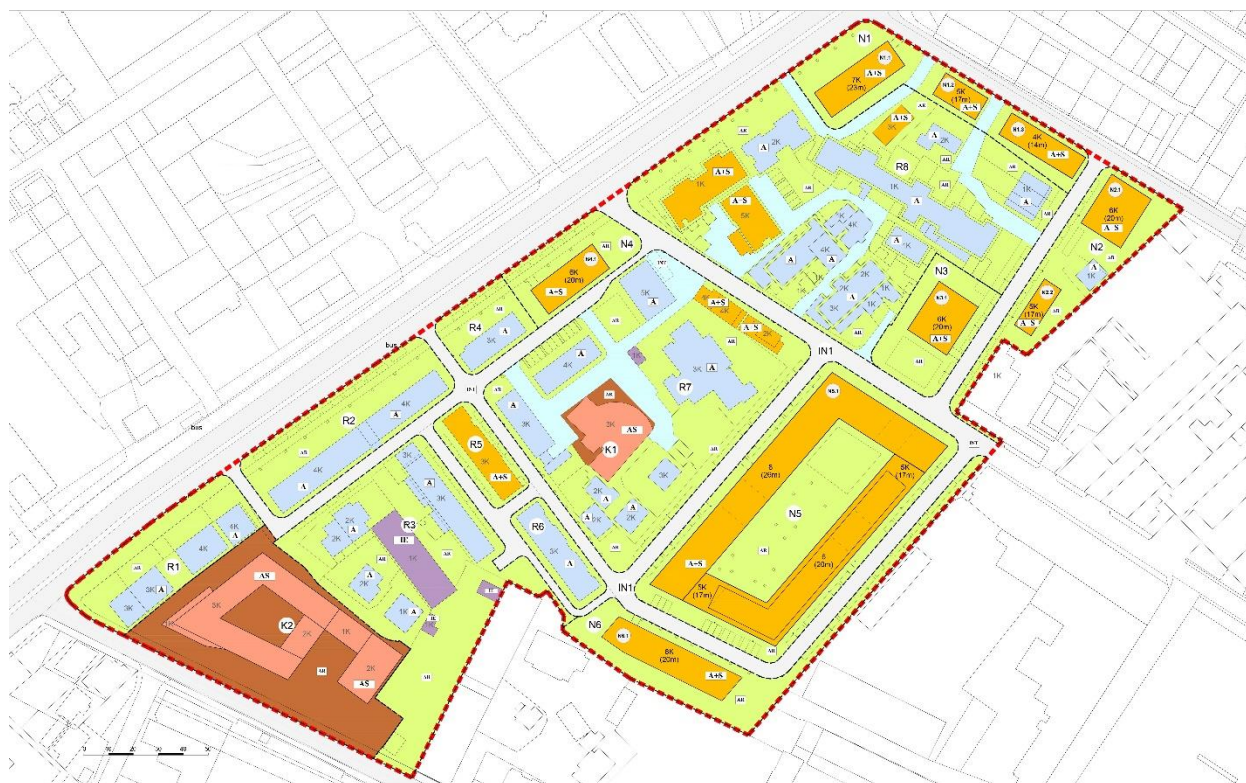
3.2.14 Ndarja në nënnjësi

Zona e Re për Zhvillim Nr. 3-Durrës, objekt i kësaj PDyV-je, është ndarë në 17 nënnjësi, secila me karakteristika homogjene zhvillimi, si më poshtë:

- 8 nënnjësi, të cilat i nënshtrohen procesit të ristrukturimit (R1-R8);
- 6 nënnjësi, të cilat i nënshtrohen procesit të ri zhvillimit (N1-N6);
- 1 nënnjësi, e cila përbëhet nga rrjeti rrugor (IN1) dhe që do të nënshtrohet procesit të rrizhvillimit/ristrukturimit;
- 2 nënnjësi të cilat i nënshtrohen procesit të konsolidim (K1-K2).

3.2.15 Treguesit e zhvillimit për secilën nga nënnjësitë

Në tabelat e mëposhtme paraqiten treguesit e zhvillimit si për secilën nënnjësi ashtu edhe për ZRZH Nr. 3-Durrës në tërësi. Për plotësimin e saj janë marrë parasysh edhe ndërtimet ekzistuese në zonë.



Kufiri i zonës

Kufijtë e nënnjësisë

Ndërtesat ekzistuese

Ndërtesat e propozuara

b. Kategoritë e përdorimit të tokës

A_Banim

A_Banim+S_Shërbime

AS_Arsim

INT_Infrastrukturë Transporti

AR_Ambjente Rekreative

IE_Industri dhe Ekonomi

Figure 1: Harta e përdorimit të tokës dhe legjenda përkatëse

Tabela për Kushier e Zhvillimit për çdo nën-nyjësi											Permbledhje
Kodi i Nën-nyjës:	N1	N2	N3	N4	N5	N6	INI	R1-R8	K1	K2	N1 - N6, IN1, K1 - K2 R1 - R8
Kategoria e Përdorimit të Tokës:	A	A	A	A	A	A	INT	-	AS	AS	A, AS, INT
Niveli i Kategorisë së Tokës:	A1, A2	A1, A2	A1, A2	A1, A2	A1, A2	A1, A2	INT1	-	AS1, AS2	AS1, AS2	A1, A2, AS1, AS2, INT1
Funksioni:	A1-1, A2-1	A1-1, A2-1	A1-1, A2-1	A1-1, A2-1	A1-1, A2-1	A1-1, A2-1	INT1-6, INT1-7	-	AS1-2 AS2-2	AS1-2 AS2-2	A1-1, A2-1, AS1-2, AS2-2, INT1-6, INT1-7
Superfaqja për çdo funksion (m ²): A1 (banim), S (shërbim), P (parkim), AS (arsim)	4 392 (A) + 970 (S) + 1 084 (P)	2 864 (A) + 608 (S) + 432 (P)	2 160 (A) + 432 (S) + 730 (P)	1 835 (A) + 367 (S) + 444 (P)	20 744 (A) + 3 794 (S) + 5 895 (P)	3 255 (A) + 651 (S) + 660 (P)	6 403.3	25 220	1890 (AS)	4355 (AS)	42 072 (N1-N6 min totale) 9 185 (N1-N6 max totale)
Superfaqja për çdo Nën-nyjësi (m ²):	2 556.3	2 286.7	1 565.2	1 279.2	7 625.4	2 472.1	6 403.3	32 007.6	841	5 005	62 044
Intensiteti i ndërtimit:	2.75	1.52	1.65	2.08	3.21	1.6	-	0.77	2.25	1	1.19
Koeficienti i shfrytëzimit të territorit (ksh):	40 %	26.6 %	27.6 %	28.7 %	49.7 %	26.3 %	10 %	30 %	75 %	45 %	32 %
Koef. i shfrytëzimit për hapësira publike (ksh):	60 %	73.4 %	72.4 %	71.3 %	50.3 %	73.7 %	-	70 %	25 %	55 %	68 %
Lartësi (në katësh dhe në metra):	5, 7 kate - 17, 23 m	5, 6 kate - 17, 20 m	6 kate - 20 m	6 kate - 20 m	5, 6, 8 kate - 17, 20, 26 m	6 kate - 20 m	-	1 - 5 kate	3 kate	1 - 3 kate	1-5, 6, 8 kate 4-26 m
Përdorimet e lejara të ndaluarat / të kushitezuara:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Numri i banorëve:	128	116	96	50	952	144	-	-	-	-	1486 (N1-N6)
Numri i familjeve:	44	34	24	20	187	36	-	-	-	-	345 (N1-N6)
Dendësi banimi (bath):	501	507	613	391	1 248	583	-	-	-	-	835 (N1-N6)

Figure 2: Tabela me treguesit e zhvillimit për secilën nga nënnjësitë

4. RREGULLA MBI TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO NËNNJËSI

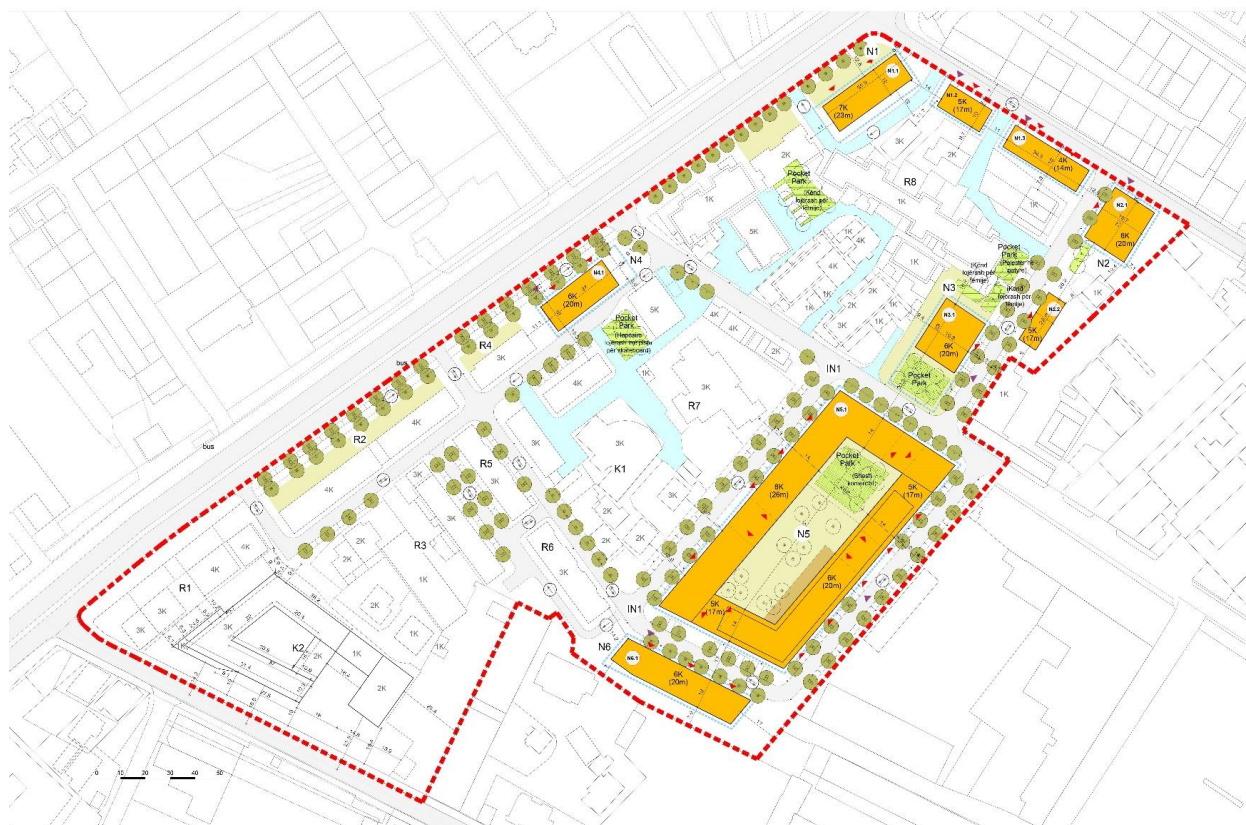


Figure 3: Harta e Projektimit Urban



Figure 4: Legjenda e hartës së Projektimit Urban

Tabela përmbledhëse										
Kodi i gjurmës së çdo objekti:	N1.1	N1.2	N1.3	N2.1	N2.2	N3.1	N4.1	N5.1	N6.1	
Supërfaqja e ndërtuar (gjurmë objekti)	428 m ²	198 m ²	344 m ²	432 m ²	176 m ²	432 m ²	367 m ²	3 794 m ²	651 m ²	
për çdo objekt dhe për zonën:										
Vëllimi Supërfaqja totale e ndërtuar në katë,	9 844 m ³	3 366 m ³	4 816 m ³	8 640 m ³	2 992 m ³	8 640 m ³	7 340 m ³	88 613 m ³	13 020 m ³	
për çdo objekt dhe për zonën:										
Sasia e apartamenteve sipas tipologjisë (1+1, 1+2, 1+3),	1+1: 12 / 1+2: 12	1+2: 8	1+1: 12	1+2: 24	1+1: 10	1+2: 24	1+1: 15 / 1+2: 5	1+1: 31 / 1+2: 23 / 1+3: 133	1+1: 12 / 1+2: 12 / 1+3: 12	
për çdo objekt dhe për zonën:										
Kapaciteti i strehimit të secilit objekt dhe	24	8	12	24	10	24	20	187	36	
zonës (numri i familjeve):										
Sasia e vendparkimeve të mbyllura (nën/tokësor),	1 vendparkim i njësi banimi	1 vendparkim i njësi banimi	1 vendparkim i njësi banimi	1 vendparkim i njësi banimi	1 vendparkim i njësi banimi	1 vendparkim i njësi banimi	1 vendparkim i njësi banimi	1 vendparkim i njësi banimi	1 vendparkim i njësi banimi	
për çdo objekt dhe për zonën:										
Supërfaqet e ndërtuara sipas funksioneve të propozuara	2 568 (banim) + 428 (shërbim)	792 (banim) + 198 (shërbim)	1 032 (banim) + 344 (shërbim)	2 160 (banim) + 432 (shërbim)	704 (banim) + 176 (shërbim)	2 160 (banim) + 432 (shërbim)	1 835 (banim) + 367 (shërbim)	20 744 (banim) + 3 794 (shërbim)	3 255 (banim) + 651 (shërbim)	
(banim, shërbime, arsim, shëndetësi, etj): (m ²)										
Supërfaqet e ndërtuara sipas funksioneve të propozuara	532 (parkim)	208 (parkim)	344 (parkim)	432 (parkim)	•	432 (parkim N3.1)	444 (parkim)	5 895 (parkim)	660 (parkim)	
(parkim nëntokësor): (m ²)										
Gjellbërmi vertikal në zonë (nr. pemësh):	153									
Supërfaqet e gjelbra dhe rekreative në zonë:	1472.3 m ²			1678.6 m ²		1 133.2 m ²	835.1 m ²	3 831.7 m ²	1 812.2 m ²	
Vendparkimet e hapura në zonë:	157 parkime									
Sasi për elementë të tjerë sipas projektit:	102 ndriçues ruge									

Figure 5: Tabelat përmbledhëse të hartës së projektimit urban

4.1 Nënjesitë N1-N6

4.1.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

N1					
Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.				
Sistemi territorial:	UB				
Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim				
Kategoria e përdorimit të tokës:	A				
Nënkategoria	A1, A2				
Funksioni	A1-1			A2-1	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	S, SHA, IS, INT				
Nënkategoria	S1	S2	AR1	IS5	INT1
Funksioni	S1-6	S2-7	AR1-1 AR1-5 AR1-6	IS5-2	INT1-6 INT1-7

N2					
Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.				
Sistemi territorial:	UB				
Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim				
Kategoria e përdorimit të tokës:	A				
Nënkategoria	A1, A2				
Funksioni	A1-1			A2-1	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	S, SHA, IS, INT				
Nënkategoria	S1	S2	AR1	IS5	INT1
Funksioni	S1-6	S2-7	AR1-1 AR1-5 AR1-6	IS5-2	INT1-6 INT1-7

N3

Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.				
Sistemi territorial:	UB				
Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim				
Kategoria e përdorimit të tokës:	A				
Nënkategoria	A1, A2				
Funksioni	A1-1			A2-1	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	S, SHA, IS, INT				
Nënkategoria	S1	S2	AR1	IS5	INT1
Funksioni	S1-6	S2-7	AR1-1 AR1-5 AR1-6	IS5-2	INT1-6 INT1-7

N4

Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.				
Sistemi territorial:	UB				
Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim				
Kategoria e përdorimit të tokës:	A				
Nënkategoria	A1, A2				
Funksioni	A1-1			A2-1	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	S, SHA, IS, INT				
Nënkategoria	S1	S2	AR1	IS5	INT1
Funksioni	S1-6	S2-7	AR1-1 AR1-5 AR1-6	IS5-2	INT1-6 INT1-7

N5

Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.				
Sistemi territorial:	UB				
Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim				
Kategoria e përdorimit të tokës:	A				
Nënkategoria	A1, A2				
Funksioni	A1-1			A2-1	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	S, SHA, IS, INT				
Nënkategoria	S1	S2	AR1	IS5	INT1

Funksioni	S1-6	S2-7	AR1-1 AR1-5 AR1-6	IS5-2	INT1-6 INT1-7
-----------	------	------	-------------------------	-------	------------------

N6

Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.				
Sistemi territorial:	UB				
Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim				
Kategoria e përdorimit të tokës:	A				
Nënkategoria	A1, A2				
Funksioni	A1-1			A2-1	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	S, SHA, IS, INT				
Nënkategoria	S1	S2	AR1	IS5	INT1
Funksioni	S1-6	S2-7	AR1-1 AR1-5 AR1-6	IS5-2	INT1-6 INT1-7

A Banim

A1 Banim

A1-1 Banim

A2 Banim dhe shërbime

A1-2 Banim

A2-1 Banim dhe shërbime

S Shërbime

S1 Shërbime akomodimi dhe argëtimi

S2 Shërbime tregtare dhe biznesi

S1-6 Bar-Restorant

S2-7 Dyqane/profesionet e lira

SHA Aktivitete shoqërore dhe argëtimi

AR1 Hapësira publike

AR1-1 Park urban

AR1-5 Hapësirë e gjelbër/e përshtatshëm

AR1-6 Kënd lojërash

IS Institucione

IS5 Institucione financiare

IS5-2 Bankë e nivelit të dytë

INT Infrastrukturë transporti

INT1 Infrastrukturë rrugore

INT1-6 Rrugë lokale

INT1-7 Parkim

4.1.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Banesa kolektive lineare

Banesa me lartësi 5-9 kate, kryesisht të pajisura me shërbime në katet përdhe dhe kryesisht në zonat ku përballen me rrugët apo me hapësira publike të rëndësishme. Zgjidhja teknike dhe konstruktive duhet të mendohet në mënyrë të tillë që të sigurojë një veprë ndërtimore jetëgjatë, që mund t'i përgjigjet në mënyrë optimale faktorëve të jashtëm. Në veçanti, projekti

konstruktiv duhet të japë zgjidhje të përshtatshme që mund të garantojnë një rezistencë optimale ndaj aktivitetit sizmik dhe që respekton normat antisizmike vendore dhe evropiane.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Aktualisht, në këtë nënnjësi ndodhen disa ndërtesa informale 1-3K të larta. Së bashku me to, edhe ndërtimet 8K të dëmtuara rëndë nga tërmeti i datës 26 nëntor dhe të evidentuara me shkallë dëmtimi DS4 do të shemben dhe territori i tyre do të ri zhvillohet. 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 duhet të zhvillohet si një e tërë. Përgjashtim bëjnë rastet kur, për arsye financiare, autoritetet nuk e kanë mundësinë ta zhvillojnë nënnjësinë të gjithën në të njëjtën kohë. Në këtë rast, treguesit zhvillimorë dhe gjurmët ndërtimore të parashikuar nga kjo PDyV duhet të ndahen në nën faza në mënyrë proporcionale.

4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Banesat kolektive duhet të ofrojnë një numër minimal vend parkimesh nëntokë 1 vend parkimi për njësi banimi. PDyV-ja, parashikon krijimin e parkimeve nëntokësore tek secili objekt i propozuar duke shfrytëzuar për këtë qëllim katin nëntokë. Parkime të tjera publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënnjësive 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 dhe nuk duhet të dalin jashtë gjurmës së ndërtimit. Në total, katet nëntokë parashikohet të mundësojnë numrin e vend parkimeve të specifikuar në tabelën përmbledhëse.

4.1.6 Lartësia e objekteve

Ndërtesat e reja të parashikuara kanë një lartësi që varion nga 5-9 kate, 15 m – 29 m. Lartësia në metra do të caktohet rast pas rasti sipas përcaktimeve të VKM Nr. 408/2015, e ndryshuar, neni 37, pika 3 dhe tipologjive të ndërtimit.

Neni 37: Lartësia e ndërtimeve

3. Për llogaritjen e lartësisë së ndërtimit në metra, për sa kohë që nuk përcaktohet ndryshe nga rregulloret e ndërtimit në fuqi, përdoret sipas rastit:

a) Lartësia dysHEME-dysHEME është 3.00 m.

b) Kati nëntokë, që sipas rastit mund të jetë emërtuar edhe "Bodrum", është vëllimi i ndërtimit të katit të objektit, i cili vendoset tërësisht ose kryesisht nëntokë, me kusht që kuota e sipërme e tij e matur në dyshemenë e përfunduar të katit mbi katin nëntokë, të mos jetë më shumë se 1 metër mbi nivelin e kuotës së sistemuar të trotuarit ose sheshit rrethues të jashtëm të strukturës;

c) Kati përdhe, në rastet kur shfrytëzohet për përdorim shërbimi, lartësia minimale dysheme – dysheme është 5.00 m.

4.2 Nënjjësia R1-R8

4.2.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

R1 – R8					
Përshkrimi:		Zonë banimi dhe shërbime me objekte ekzistuese.			
Sistemi territorial:		UB			
Mënyra e ndërhyrjes:		Ristrukturim			
Kategoria e përdorimit të tokës:		A			
Nënkategoria		A1, A2			
Funksioni	A1-1			A2-1	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:		S, SHA, IS, IE, INT			
Nënkategoria	S1	S2	AR1	IE1	IS5
Funksioni	S1-6	S2-7	AR1-1 AR1-5 AR1-6	IE1-2 IE1-3 IE1-4	IS5-2

A Banim

A1 Banim

A2 Banim dhe shërbime

A1-2 Banim

A2-1 Banim dhe shërbime

S Shërbime

S1 Shërbime akomodimi dhe argëtimi

S2 Shërbime tregtare dhe biznesi

S1-6 Bar-Restorant

S2-7 Dyqane/profesione të lira

SHA Aktivitete shoqërore dhe argëtimi

IE Industri dhe ekonomi

IE1 Industri e lehtë

AR1 Hapësira publike

AR1-1 Park urban

AR1-5 Hapësirë e gjelbër/e përshtatshëm

AR1-6 Kënd lojërash

IS Institucione

IS5 Institucione financiare

IS5-2 Bankë e nivelit të dytë

4.2.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në nënjjësi nuk propozohen ndërtime të reja.

4.2.3 Ndërhyrja në territor

Ristrukturim

Aktualisht, në këto nënnjësi ndodhen ndërtesa 1-5 kate të larta, të cilat propozohet të ruhen. Nënnjësitë do të pajisen me gjelbërim, kënd lojërash dhe terren sportive dhe infrastruktura të tjera të nevojshme në funksion të tyre. 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 Zgjidhja e parkimeve

Një numër i caktuar vend parkimesh mbi tokë duhet të ofrohen përgjatë rrugëve në brendësi dhe përreth ZRZh-3, aty ku parashikohet nga PDyV-ja.

Këto vend parkime ofrohen për banorët e objekteve ekzistuese të banimit, të cilëve nuk u mundësohet hapësirë nëntokësore për parkim.

4.3 Nënnjësia IN1

4.3.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

IN1		
Përshkrimi:	Infrastrukturë rrugore	
Sistemi territorial:	IN	
Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim/Ristrukturim	
Kategoria e përdorimit të tokës:	INT	
Nënkategoria	INT1	
Funksioni	INT1-6	INT1-7

INT Infrastrukturë transporti

INT1 Infrastrukturë rrugore

INT1-6 Rrugë lokale

INT1-7 Parkim

4.3.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në nënnjësi nuk lejohen ndërtime të përhershme.

4.3.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim/Ristrukturim

Një pjesë e territorit të nënnyesisë aktualisht përbëhet nga rrugë, ndërsa pjesa tjetër është e pazhvilluar. Ndërhyrja në territor do të kryhet sipas propozimeve kësaj PdyV dhe projektit teknik përkatës të rrugëve.

4.3.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Rregullorja rekomandon ndërhyrjen në mënyrë një njëkohshme për ristrukturimin/ri zhvillimin e rrjetit rrugor brenda zonës.

4.3.5 Zgjidhja e parkimeve

Një numër i caktuar vend parkimesh mbi tokë duhet të ofrohen përgjatë rrugëve në brendësi dhe përreth ZRZh-3, aty ku parashikohet nga PDyV-ja. Parkimet janë të tipit paralel me aksin e rrugës dhe pingul me aksin e rrugës.

Këto vend parkime ofrohen për banorët e objekteve ekzistuese të banimit, të cilëve nuk u mundësohet hapësirë nëntokësore për parkim.

Tabela Përmbledhëse	
Rrugët (gjatësi linje)	1 889 ml
Rrugët (Sipërfaqe)	15 474 m ²
Parkimet mbi tokë (total dhe nr. parkimi / banorë)	157 parkime
Parkimet nën tokë (total dhe nr. parkimi / banorë)	342 parkime
Rrjeti i kanalizimeve (si gjatësi linje dhe l/banorë):	1 889 ml
Rrjeti i ujësjellësit (si gjatësi linje dhe l/banorë):	2 228 ml
Rrjeti elektrik (si gjatësi linje dhe kapacitet furnizimi)	1 520 ml
Rrjeti i telekomunikacionit (si gjatësi linje):	1 715 ml

Figure 6: Tabela Përmbledhëse e Infrastrukturës

4.4 Nënjesitë K1-K2

4.4.1 Kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

K1 – K2	
Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime me objekte ekzistuese.
Sistemi territorial:	UB
Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim
Kategoria e përdorimit të tokës:	AS
Nënkategoria	AS2
Funksioni	AS2-2

4.4.2 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

Në nënnjësine K1 nuk propozohen ndërtime të reja. Ndryshe ndodh me nënnjësine tjetër, K2, në të cilën propozohet rindërtim i shkollës ekzistuese.

4.4.3 Ndërhyrja në territor

Konsolidim

Aktualisht, në këto nënnjësi ndodhen 1 shkollë 9-vjecare dhe 1 kopësht. Për shkak të numrit të vogël të nxhënësve që frekuentojnë shkollën, propozohet një rritje e kapacitetit akomodues. PDyV-ja propozon rindërtimin e një shkolle me një strukturë të destinuar për të akomoduar 640 nxënës dhe 18 klasa, të grupuara në dy seksione dhe të ndarë në dy cikle, shkollën fillore dhe atë të mesme. Nënjesitë do të pajisen me gjelbërim, kënd lojërash, terrene sportive dhe infrastruktura të tjera të nevojshme në funksion të tyre. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë konsolidimin e disa funksioneve ekzistuese dhe shtimin e propozimeve të reja dhe infrastrukturës publike për zonën.

5. RREGULLA ARKITEKTONIKE DHE ESTETIKE

5.1 Qëllimi

Ky kapitull përcakton rregulla të veçanta që mund të garantojnë zhvillimin e qëndrueshëm dhe cilësor të zonave në funksion të procesit të rindërtimit dhe ri zhvillimit.

Vëmendje të veçantë në hartimin dhe konceptimin e këtij dokumenti planifikimi i është kushtuar elementëve dhe detajeve arkitektonike, përmes të cilëve do të modelohet identiteti pamor dhe estetik i Zonës së Re të Zhvillimit.

Gjuha dhe elementët urban përbëjnë një faktor thelbësor në zhvillimin e zonës dhe suksesin e saj në kohë.



Figure 7: Pamje Projekti

5.2 Identiteti i lagjes : akupunkturë e gjelbër

Identiteti i lagjes ekzistuese karakterizohet nga prezenca e makinave, mungesa e gjelbërimit dhe shtesat e shumta të parregullta bashkëngjitur godinave ekzistuese, të cilat kolonizojnë hapësirën publike.

Plani do transformoj gradualisht zonën për të siguruar një identitet të ri, bazuar në integrimin e hapësirave të gjelbëruara, parqeve të vogla, zonave rekreative dhe godinave rezidenciale plot ngjyra.

5.2.1 Parkim i Gjelbëruar

Pemë të integruara në linjën e hapësirave të parkimit. Ata do çlirojnë trotuarin për qarkullimin e këmbësorëve, dhe bazat/hapësirat e gjëra prej 2.2 x 1m, do lejojnë mbjelljen e pemëve të mëdha të cilat do i sigurojnë një identitet të gjelbër, rrugëve.

5.2.2 “Pocket Parks” – Zonat rekreative

“Pocket Parks” janë hapësira të vogla të gjelbëruara të pajisur për funksione rekreative siç janë, kënde lojërash për fëmijë, palestra në natyrë, zona të vogla sportive. Ato ndërthurin bimësinë, mobilim specifik dhe mobilim standard siç janë stolat dhe koshat e mbeturinave.



Figura 8: Pamje e "Pocket Park"

5.2.3 Tarracat e gjelbëruara

Çdo godinë e re do të pajiset me një tarracë të gjelbër me dy objektiva:

Tarracat e gjelbëruara kontribuojnë në identitetin e gjelbër të lagjes duke siguruar një komfort vizual.

Tarracat e gjelbëruara kanë një rol mjedisor në Lagjen e Artit. Absorbojnë CO₂, zvogëlojnë temperaturën e ajrit gjatë verës duke siguruar lagështi, promovojnë ekosistemin natyror dhe zvogëlojnë shkarkimin e ujërave të shiut në rrjetin e qytetit.

Tarracat e gjelbëruara mund të jenë të kombinuara me funksione kolektive, ose kopshte komunitare për banorët e pallateve.



Figure 9: Pamje Projekti



Figure 10: Pamje Projekti

5.3 Rregulla arkitektonike për godinat

5.3.1 Lartësia e katit

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

- Numri maksimal i kateve dhe lartësia e godinave janë shënuar në plane;
- Lartësia minimale e banesave eshtë 3 metra (dysHEME – dysHEME);
- Lartësia minimale e ambienteve të shërbimit në katin përdhe është 5 metra. (dysHEME – dysHEME);

5.3.2 Gjerësia maksimale e strukturave

Gjerësia maksimale në objektet rezidenciale lineare shumë - familjare lineare është 14 metra.

5.3.3 Parkimi nëntokësor

Godinat e shënuara në plan, me parkim nëntokësor, duhet të kenë të paktën një kat parkimi nëntokësor.

5.3.4 Ballkonet

Secili apartament ka të paktën një ballkon apo lozhe.

Ballkonet janë të integruara brenda volumit të godinës dhe nuk mund të dalin jashtë fasadës.

Fasada e godinave është e formuar nga ballkone të dimensioneve të ndryshme.

Ballkonet nuk lejohet të mbyllen nga përdoruesit e tyre për të krijuar ambiente të mbyllura.

5.3.5 Kompozimi i Fasadës

Fasada është kompozuar me ane te “Boshllëqe” te ndryshme për nga dimensionimi.

Boshllëqet nuk mund të vendosen mbi njëra tjetrën ose në një linjë, por zhvendosura duke krijuar një përbërje dinamike.

Këto boshllëqe mund të krijohen me ane të një dritareje të dimensioneve të ndryshme, lozhave, grup dritarësh në dy kate, ose një grup lozhash të shtrira në dy kate.

Këto boshllëqe duhet të kenë një raport ndërmjet 1:1 dhe 1:2, duke eliminuar ekzistencën e proporcioneve të gjata vertikale apo horizontale.

Boshllëqet në qoshe mund të përdoren për të krijuar elemente vizuale që dematerializojnë vizualisht skajin e ndërtesës .



Figure 11: Pamje Projekti

5.4 Materializimi i godinave

5.4.1 Materialet e fasadës

Në veshjen e godinave, PDyV rekomandohen aplikimin e teknologjive bashkëkohore në realizimin e fasadave të banesave kolektive.

PDyV rekomandohen përdorimin e veshjeve me elemente natyrore ose kompozite (pllaka/panelet) si dhe dekurajohet përdorimi i suvasë së thjeshtë.

Fasadat e godinave duhet të jenë të pajisura me izolim termik, hidroizolim dhe izolim akustik, duke marrë parasysh dhe orientimin specifik, pozicionin në terren dhe kushtet klimatike të zonës së Durrësit.

Materialet e fasadës dhe tarracës duhet të promovojnë ruajtjen e energjisë, duke garantuar një izolim të mirë termik dhe duke mbyllur nyjat termike të fasadave, dyerve dhe dritareve

5.4.2 Ngjyrat e fasadave

Çdo fasade e secilës godinë do të përvetësojë një ngjyrë të ndryshme të marrë nga paleta e ngjyrave.

Arkitektet duhet të zgjedhin ngjyrat duke synuar për të krijuar një dialog kromatik me ngjyrat e godinave ngjitur.



Figure 8: Paletat e ngjyrave

5.4.3 Materialet e tarracës

Çdo godine duhet te pajiset me tarrace te gjelbër duke ndjekur parimet e prezantuara më lart Mbulesat e objekteve do të jetë të rrafshëta. Këto hapësira mund të shfrytëzohen për tarraca të gjelbëruara, instalimin e impianteve të shfrytëzimit të energjisë diellore apo dhe sipërfaqe tharjeje.

5.4.4 Reklamat dhe antenat

Nuk lejohet vendosja e reklamave dhe antenave në fasada.

Bashkia duhet të miratojë në raste specifike përjashtimore, instalimin e strukturave për reklamim, sikurse vendosjen antenave të telefonisë celulare, duke u bazuar në kërkesat teknike dhe rregulloreve në fuqi.

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 në fasadë i antenave apo repetitorëve të ndryshëm, që nuk kanë të bëjnë me nevojat funksionale të ndërtesës.

5.4.5 Pajisjet e ajrit të kondicionuar dhe instalimi i tyre në fasadë

Ajri i kondicionuar dhe instalimet e tjera në fasadë, nuk lejohen. Projekti final i arkitekturës duhet të përfshijë dhe akset teknike dhe lehtësirat e nevojshme për ti shërbyer njësive të strehimit me të gjitha instalimet e nevojshme brenda godinës.

5.4.6 Gjurmët e ndërtesave

Gjurmët e ndërtesave të parashikuara në këtë PDyV, janë orientuese për projektuesit. Ato shërbejnë për të realizuar objektivat strategjike për ZRZH Nr.3-Durrës 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.

Proporcionet e hapësirës publike sigurohen nga respektimi i raportit lartësi/gjerësi të hapësirave të propozuara nga PDyV-ja, i cili konsideron strukturën ekzistuese apo të propozuar në hapësirën publike të zonës.

5.4.7 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 përforcuara 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.

Sugjerohet që të paktën 20% e sipërfaqes së çdo nënnjësie duhet të jete e përshkueshme nga ujërat dhe shirat, për të siguruar përshkueshmërinë urbane dhe mbrojtjen nga tepria e ujërave mbitokësor.

5.4.8 Elemente të mobilimit urban

Elemente të mobilimit urban si ndenjëse, vende pushimi, 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 kontenitorët e mbetjeve urbane të jenë me depozita të nëndheshme, me synim minimizimin e impaktit ambiental dhe vizual që sjellin.

5.4.9 Tektonika e objekteve

Dritaret dhe dyert në fasadë rekomandohet të realizohen me elemente teknologjike 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.

5.4.10 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.

5.4.11 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.

5.4.12 Impiantet inxhinierike

Impiantet inxhinierike të ndërtesës (kabinë elektrike, depo uji, kaldajë, etj.) duhet të grupohen në katin nëntokë 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.

5.4.13 Gjuha arkitektonike

Rekomandohet përdorimi i një gjuhe të thjeshtë arkitektonike të forma, ngjyra dhe detaje. Nuk përjashtohen referencë në stile dhe gjuhë arkitektonike karshi historiku arkitektonik të Durrësit me kushte që këto referenca të jenë të përmbajtura dhe të elaboruara, pa tejkalime dhe butafori dekorative. Rekomandohet përdorimi i gjelbërimit të varur dhe/ose vertikal në fasada.

Ky dokument inkurajon referenca në elementë të arkitekturës bashkëkohore dhe teknologjike që do të shtonin vlerat zonës dhe qytetit në përgjithësi.

5.4.14 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.

Nuk lejohet që kuota 0.00 e objektit të jetë më tepër se 30cm mbi kuotën e sistemuar të terrenit.

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 strehëve, 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. PDyV-ja rekomandon skemën e vendosjes së këtyre elementëve për çdo nënnyjësi.

5.5 Objektet publike

Objektet publike përbëjnë 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 rekomandohet të aplikojnë qasje novatore dhe të shërbejnë si modele për standardet arkitektonike, konstruktive, mbrojtjen ndaj zjarrit dhe evakuimin, për efikasitetin e energjisë dhe për impaktin e tyre mjedisor.

5.6 Rregulla mbi projektimin e banesave

5.6.1 Standardet, normat dhe kushtet e projektimit

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

5.6.2 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.

5.6.3 Diellzimi

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

5.6.4 Pamja

Rekomandohet kujdes në projektim e banesave me orientim ndaj pamjes dhe peizazhit, duke i dhënë prioritet peizazhit natyror (siluetës së maleve, kodrave, gjelbërimit, etj sipas rastit) dhe komunikimit pamor me hapësirat publike dhe ato të gjelbra.

5.6.5 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.

5.6.6 Rekomandime mbi zgjidhjen arkitektonike dhe planimetrike

Planet e mëposhtme ilustrojnë skema dhe rekomandime mbi zgjidhjet arkitektonike të banesave kolektive. (Fig. 13)

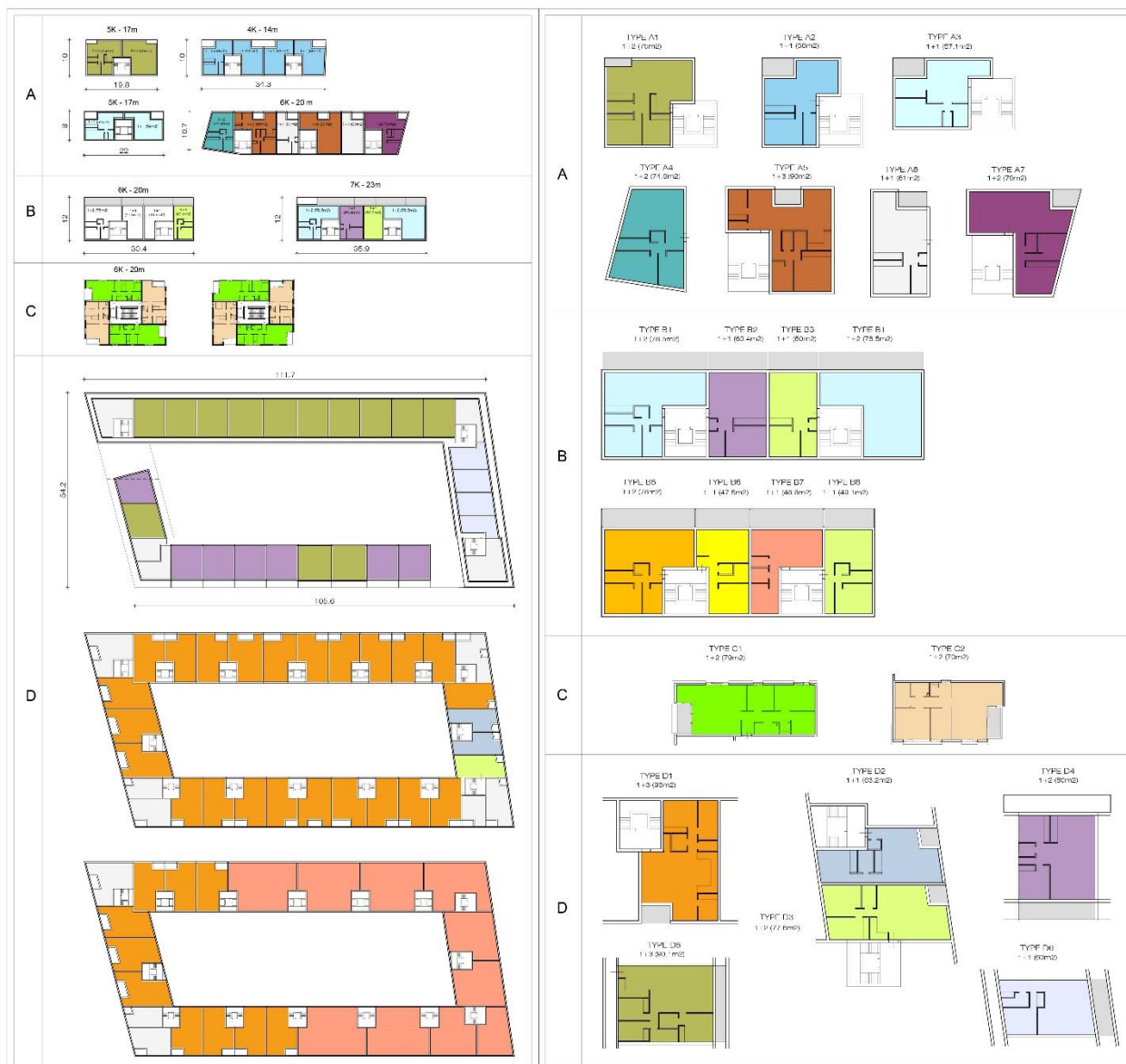


Figure 13: Zgjidhje planimetrike të objekteve të propozuara