



BASHKIA KAVAJË

MIRATOHET

Kryetar i Bashkisë Kavajë

Z. Redjan KRALI



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

Hartoi: Bashkia Kavaje

TABELA E PËRMBAJTJES

LISTA E FIGURAVE.....	5
LISTA E TABELAVE.....	6
AKRONIME.....	6
1. ANALIZA TERRITORIALE.....	7
1.1. HYRJE.....	7
1.2. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR TË KAVAJË.....	8
1.3. POZICIONIMI I ZONËS SË RE PËR ZHVILLIM 1 NË QYTETIN E KAVAJË.....	20
1.4. SITUATA URBANE AKTUALE.....	23
1.5. SISTEMET DHE PËRDORIMI I TOKËS.....	27
1.6. TIPOLOGJITË DHE FUNKSIONET.....	28
1.7. POPULLSIA NË ZONË.....	30
1.8. NEVOJAT E POPULLSISË SË PREKUR NGA TËRMETI.....	31
1.9. SITUATA EKONOMIKE DHE SOCIALE.....	32
1.10. PRONËSIA MBI TRUALLIN.....	33
1.11. SHPËRNDARJA E INSTITUCIONEVE NË ZONË.....	34
1.12. ANALIZA E INFRASTRUKTURËS INXHINIERIKE.....	35
1.13. ANALIZA MJEDISORE.....	37
1.14. ANALIZA E SIZMICITETIT TË ZONËS.....	37
2. STRATEGJIA TERRITORIALE.....	39
2.1. NDIKIMI I STRATEGJISË MBI SISTEMET TERRITORIAL NË BASHKINË KAVAJË.....	39
2.2. DREJTIMET E ZHVILLIMIT TË ZONËS.....	41
2.3. VIZIONI I ZHVILLIMIT.....	42
2.4. SKEMA E QARKULLIMIT NË ZONË.....	42
2.5. STRUKTURAT E BANIMIT DHE HAPËSIRAT PUBLIKE.....	43
2.6. PËRMIRËSIMI I STRUKTURAVE EKZISTUESE DHE NDËRTIMI I INFRASTRUKTURES SË RE.....	46
2.7. PLANI I VEPRIMEVE PËR REALIZIMIN E ZHVILLIMIT.....	48
3. PLANI I DETYRUAR I ZHVILLIMIT TE TERRITORIT.....	49
LISTA E FIGURAVE.....	49

3.1.	SITUATA EKZISTUESE.....	51
3.2.	MËNYRA E NDËRHYRJES NË PARCELË	52
4.	RREGULLORJA E DETAJUAR E PLANIT	73
4.1.	OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET	77
Neni 1.....		77
Objekti.....		77
Neni 2.....		77
Qëllimi.....		77
Neni 3.....		77
Përkufizimet.....		77
Neni 4.....		78
Fusha e aplikimit		78
Neni 5.....		78
Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor		78
4.2.	SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR	80
Neni 6.....		80
Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim		80
Neni 7.....		80
Lartësia e strukturës		80
3.3.	RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	82
Neni 8.....		82
Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave		82
Neni 9.....		82
Lartësia e katit.....		82
Neni 10.....		82
Gjatësia maksimale e strukturave		82
Neni 11.....		82
Gjerësia maksimale e strukturave		82
Neni 12.....		83
Shkallëzimet.....		83
Neni 13.....		83
Parkimi		83
Neni 13.....		83

Vija Ndërtimi	83
Neni 14	84
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese	84
Neni 15	85
Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese	85
Neni 16	85
Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave	85
4.4. RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO ZONË	86
Neni 17	86
ZONA 1	86
Neni 18	88
ZONA 2	88
Neni 19	90
ZONA 3	90
Neni 20	90
ZONA 4	90
Neni 21	91
ZONA R1	91
Neni 22	92
ZONA R2	92

LISTA E FIGURAVE

Figura 1. Dëmet e tërmetit të 26 nëntorit 2019 në Kavajë	7
Figura 2. PPV Kavajë - Harta e Vizionit Strategjik	9
Figura 3. PPV Kavajë - Harta e Sistemeve territoriale.....	10
Figura 4. Harta e Përdorimit të Propozuar të Tokës	10
Figura 5. Harta e infrastrukturës së propozuar të transportit	11
Figura 6. Shpërndarja e propozuar e popullsisë	12
Figura 7. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Kanalizimeve, PPV	13
Figura 8. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Ujësjellësit, PPV.....	13
Figura 9. Fragment nga harta e skemës së rrjetit të Telefonisë, PPV.....	14
Figura 10. Fragment nga harta e skemës së rrjetit Elektrik, PPV	14
Figura 11. Harta e Sistemit Urban, PPV.....	15
Figura 12. Harta e mbullimit të shkollave, PPV	16
Figura 13. Facilitete dhe shërbime në funksion të komunitetit.....	17
Figura 14. Pozicionimi i ZRZh I në qytet.....	20
Figura 15. Evidentimi i ZRZh I në ndarjen e njësive të Kavajës	21
Figura 16. Evidentimi i njësive strukturore të zonës I në raport me njësitë e afërta	21
Figura 17. Pozicioni i zonës I në lidhje me qendrën.....	22
Figura 18. Ortofoto e ZRZh I, Kavajë.....	23
Figura 19. Pamje e objekteve brenda ZRZH I, Kavajë	24
Figura 20. Pamje e objekteve brenda ZRZH I, Kavajë	25
Figura 21. Pamje e ZRZH I, Kavajë	25
Figura 22. Pamje e objekteve brenda ZRZH I, Kavajë	26
Figura 23. Pamje e objekteve brenda ZRZH I, Kavajë	26
Figura 24. Harta e përdorimit ekzistues të zonës	27
Figura 25. Evidentimi i funksioneve të pranishme në zonën I	28
Figura 26. Harta e përditësuar e tipologjive ekzistuese për ZRZh I, Kavajë	29
Figura 27. Shpërndarja e propozuar e dendësisë së popullsisë në zonë, PPV.....	31
Figura 28. Harta e pronësisë mbi truallin.....	33
Figura 29. Hartë e pozicionimit të institucioneve pranë Zonës I	34
Figura 30. Harta e kategorive të rrugëve.....	35
Figura 31. Rrjeti i propozuar i ujësjellësit, PPV.....	36
Figura 32. Rrjeti i propozuar i Kanalizimeve, PPV	36
Figura 33. Rrjeti i tensionit të mesëm.....	36
Figura 34. Harta e makrozonimit sizmik të Bashkisë Kavajë, PPV	37
Figura 35. Harta gjeologo-inxhinierike e Bashkisë Kavajë	38
Figura 36. Drejtimet e zhvillimit të zonës.....	41
Figura 37. Skema e rrjetit rrugor të propozuar	42
Figura 38. Propozimi i strukturave	45
Figura 39. Pozicioni i zonës në lidhje me qendrën e Kavajës.....	52
Figura 40. Përdorimi i propozuar i tokës	53

Figura 41. Planimetria e përgjithshme.....	54
Figura 44. Planimetria e katit tip e objektit 1.1	55
Figura 45. Planimetria e katit tip e objektit 1.2	56
Figura 46. Planimetria e katit tip e objektit 1.4	57
Figura 47. Planimetria e katit tip e objektit 1.3	58
Figura 47. Planimetria e katit tip e objektit 2.1	59
Figura 48. Planimetria e katit tip e objektit 2.2	60
Figura 49. Planimetria e katit tip e objektit 2.3	60
Figura 50. Planimetria e katit -1 per Bllokun e Pallateve 1.1 1.2 1.3 1.4.....	61
Figura 51. Planimetria e katit -1 per Objektin 1.1	62
Figura 53. Planimetria e katit -1 – Objekti 1.3 dhe 1.4.....	64
Figura 54. Planimetria e katit -1 – Objekti 2.1	65
Figura 55. Planimetria e katit -1 – Objekti 2.2 dhe 2.3.....	66
Figura 52. Aksonometri	70
Figura 53. Planvendosja.....	71

LISTA E TABELAVE

Tabela 1. Gjendja ekzistuese e ZRZH I, Kavajë.....	27
Tabela 2. Nevojat e popullsisë për strehim.....	31
Tabela 3. Familjet që do të akomodohen në Zonën I	32
Tabela 4. Projektet e zhvillimit	48

AKRONIME

AKPT	Agjencia Kombëtare e Planifikimi të Territorit
GIS	Geographic Information System
KKT	Këshilli Kombëtar i Territorit
PPV	Plan i Përgjithshëm Vendor
LPZHT	Ligji për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit
PZHT	Planifikimi i Zhvillimit të Territorit
VKM	Vendimi i Këshillit të Ministrave
ZRZh	Zonë e Re për Zhvillim

PDyV Plani i Detyruar Vendor

KSHR Komisioni Shtetëror i Rindërtimit

1. ANALIZA TERRITORIALE

1.1. HYRJE



Figura 1. Dëmet e tërmetit të 26 nëntorit 2019 në Kavajë

Tërmeti i datës 26 nëntor 2019 i cili goditi Shqipërinë veriperëndimore me magnitudë 6.4 me një epiqendër 16 kilometra në perëndim-jugperëndim të Mamurrasit shkaktoi dëme të mëdha jo vetëm materiale por edhe në jetë njerëzore. Lëkundjet u ndjenë deri në një distancë rreth 370 km larg epiqendrës. Si rrjedhojë dëme të shumta pati edhe në qytetin e Kavajës ku u shembën rreth 22 banesa individuale dhe u demtuan rëndë 13 banesa kolektive dhe 53 banesa individuale. Kështu rreth 317 familje të qytetit të Kavajës mbetën të pastreha dhe do të duhet të akomodohen në Zonën e Re për Zhvillim 1 në njësinë administrative të Kavajës. Akti Normativ 16.12.2019 "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore", ka parashikuar një dokument të ri planifikimi, PDyV i cili hartohet për një zonë të veçantë, të shpallur me vendim të veçantë të Këshillit të Ministrave, si Zonë e Re për Zhvillim (ZRZh), që në rastin tonë ZRZh 1 ndodhet në njësinë administrative të Kavajës. Qëllimi është të projektohen objekte që të mundësojnë jo vetëm akomodim me standarte të larta, por edhe përfshirjen në to të shërbimeve dhe krijimin i kushteve për rekreacion, çlodhje, argëtim, punësim e arsimim pranë komunitetit të ri në Zonën 1.

1.2. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR TË KAVAJËS

Në vizionin e zhvillimit të Planit të Përgjithshëm të bashkisë Kavajë, territori saj shihet si një qendër e rëndësishme kombëtare, një portë e Shqipërisë në Ballkanin Perendimor. Territori i Kavajës për shkak të pozitës gjeografike dhe potencialeve natyrore, premtan një zhvillim të qëndrueshëm në të ardhmen. Skenarët e zhvillimit ndihmojnë për të theksuar elementët e fortë territorial, për të përcaktuar hapat e zhvillimit që do të ndërmerren me qëllim rritjen ekonomike të Kavajës.

Kavaja është një pol ekonomik me impakt të rëndësishëm në rajon i orientuar drejt traditës tregtare, shërbimeve cilësore, turizmit të shumëllojshëm dhe bujqësisë moderne, bazuar në parimet e zhvillimit të qëndrueshëm ku popullsia çelet falë rrënjëve të thella në histori, kulturë dhe ndërveprim social.

Vizioni i planit forcon identitetin e bashkisë së re, duke e trajtuar atë si qytet administrativ e terciar me dendësi të ulët me ish-hapësira industriale duke i dhënë një identitet të ri të një qyteti-kopësht komplementar i vijës bregdetare.

Duke iu referuar gjendjes ekzistuese, si dhe skenarit të menduar si më të favorshmin për zhvillimin e Kavajës, atë hierarkik është bërë kategorizimi i qendrave të banuara si mëposhtë:

- Qendër primare - Kavaja qytet,
- Qendra lokale turistike - Golem, Karpen,
- Qendër lokale agrobiznesi - Synej, Helmes, Luz i Vogël.

Si qendra sekondare propozohen dhe fshatra të tjerë në të cilët do të aplikohen programe mbështetëse për të përmbysur trendin e braktisjes dhe nxitur rimëkëmbjen e ekonomisë. Orientimi kryesor i tyre do të jetë në drejtim të bujqësisë dhe turizmit rural.

Lidhjet infrastrukturore ekzistuese do të përmirësohen dhe do të krijohen të reja, në shërbim të zhvillimit ku orientohen. Këto zona do të aksesohen nga transporti publik dhe hapësirat publike të qendrave të këtyre fshatrave do të sistemohen duke marrë karakterin e shesheve të fshatit si pika takimi të banorëve. Për rrjedhojë tërësia e këtyre përmirësimeve do pasojë me rritjen e cilësisë së jetës në këto zona.

Realizimi i vizionit rajonal dhe vizionit specifik të bashkisë kalon në disa hallka, të cilat për të mos humbur fokusin duhet të jenë të mirë strukturuara si në renditje ashtu dhe në shtrirjen kohore. Kështu vizioni bëhet i zbatueshëm duke përcaktuar objektiva të cilët detajohen në programe dhe në projekte.

Për të arritur realizimin e vizionit janë identifikuar qëllimet/synimet kryesore që duhet të

arrihen, këto qëllime janë zbërthyer në objektiva e në programe.

O_1: Fuqizimi i sektorit primar të ekonomisë (bujqësi, blegtori) dhe mbështetje e fermerëve

O_2: Zhvillimi i ekonomisë rajonale

O_3: Zhvillimi i vendbanimeve në gjithë territorin dhe përmirësimi i cilësisë së jetës në to

O_4: Ruajtja dhe promovimi i resurseve natyrore dhe të trashëgimisë kulturore

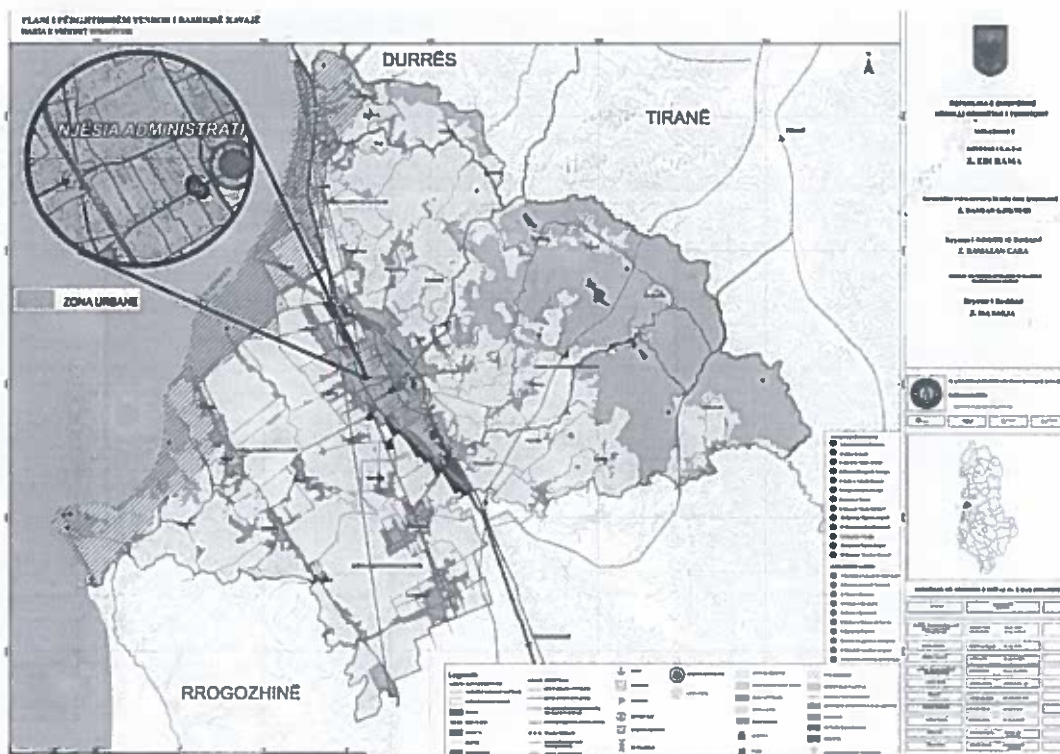


Figura 2. PPV Kavajë - Harta e Vizionit Strategjik



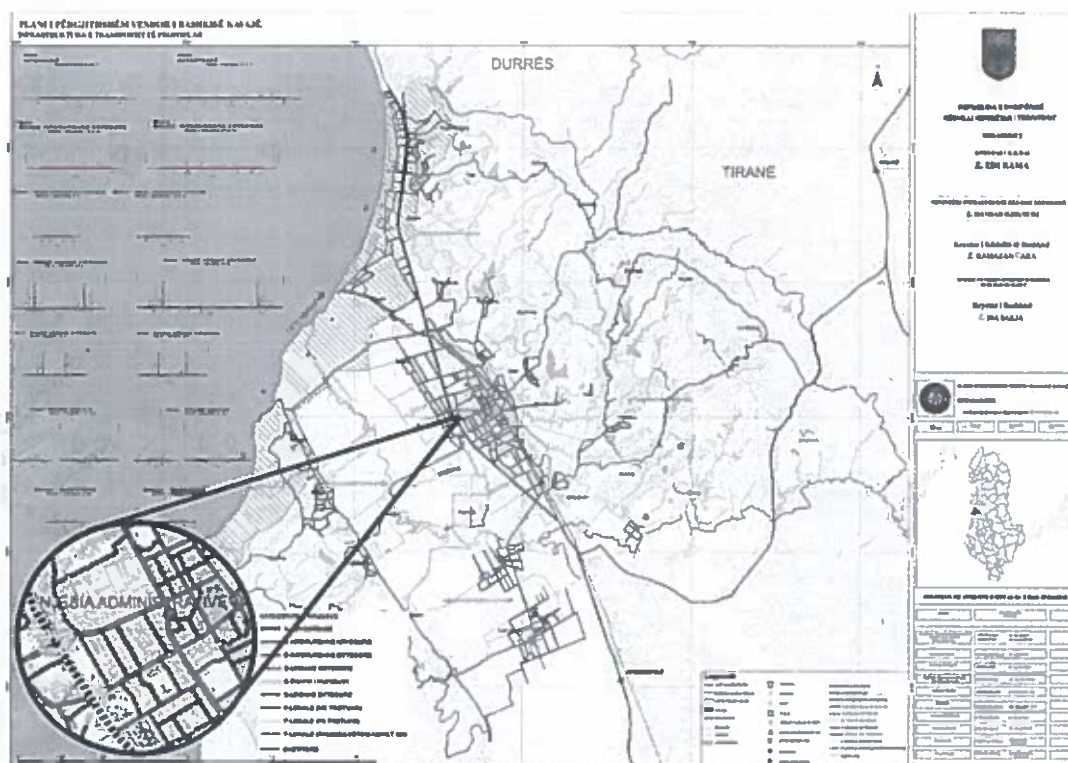


Figura 5. Harta e infrastrukturës së propozuar të transportit

Analiza e nevojave të popullsisë së ardhshme në Bashkinë Kavajë sipas PPV-së

Bashkia e Kavajës ka sot një dendësi shumë të ulët të zonave urbane si në termin e popullsisë (32.3 b/ha) ashtu dhe të njësive të banimit (9.3 njb/ha). Ky fakt bazuar dhe në një përqindje të lartë banesash boshe 14.9 % (INSTAT CENSUS). Nga ana tjetër në stokun aktual të banesave rreth 21 % e tyre është e amortizuar si pasojë e cilësisë dhe vjetërsisë të tyre.

Mjaft zona banimi janë zhvilluar përgjatë akseve rrugore dhe në toka bujqësore duke patur një impakt të lartë negativ si në prodhimin bujqësor ashtu dhe në cilësinë e jetës së banorëve, të cilët veçanërisht në zonat pranë përrrenjve, janë në rrezik të vazhdueshëm nga përmbytjet.

Kjo shtrirje me dendësi të ulët dhe në zona me rreziqe mjedisore rezulton në një konsumim të territorit që vështirëson dhe ofrimin e shërbimeve infrastrukturore e sociale.

Zonat urbane si Kavaja, qendër rrethi, duhet të kenë një dendësi njësish banimi minimalisht prej 100-200 njb/ha për të patur një dendësi mesatare urbane që të justifikojnë investimet në infrastruktura dhe shërbime publike.

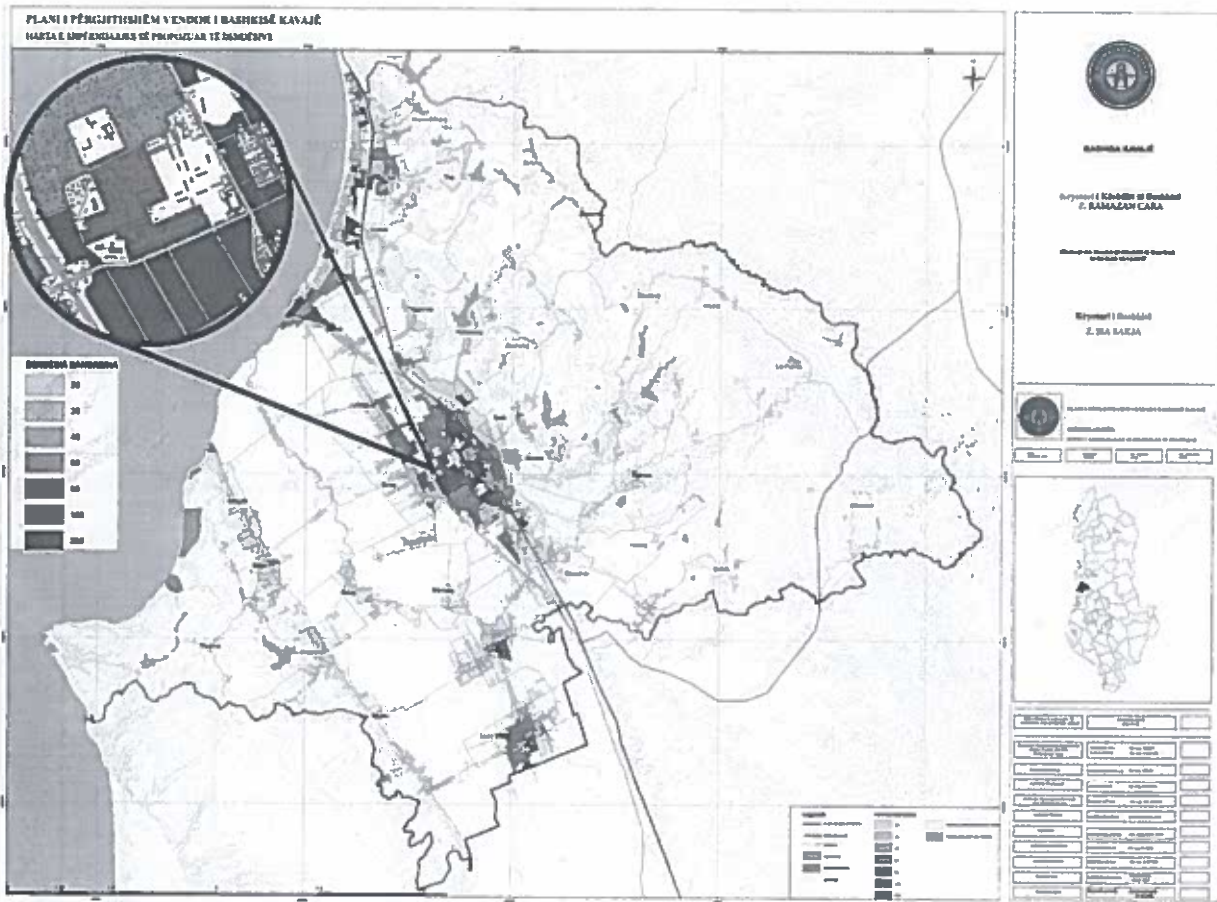


Figura 6. Shpërndarja e propozuar e popullsisë



Figura 7. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Kanalizimeve, PPV



Figura 8. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Ujësjetës, PPV



Figura 9. Fragment nga harta e skemës së rrjetit të Telefonisë, PPV



Figura 10. Fragment nga harta e skemës së rrjetit Elektrik, PPV

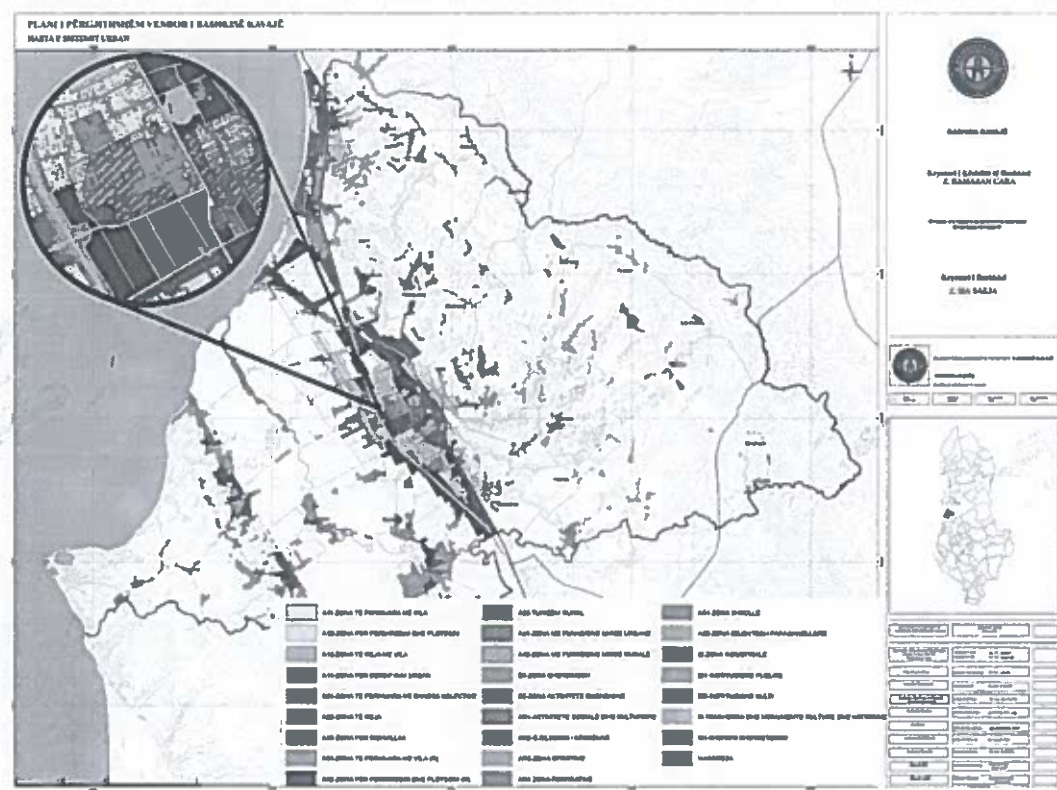


Figura 11. Harta e Sistemit Urban, PPV



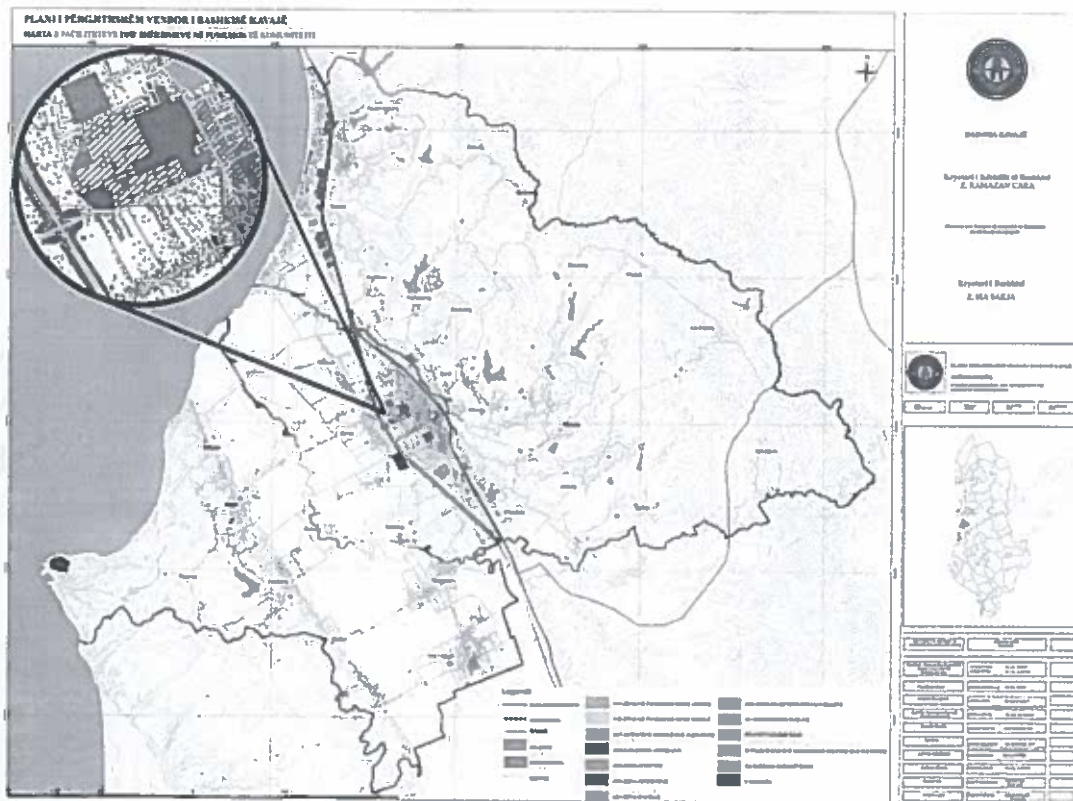


Figura 13. Facilitete dhe shërbime në funksion të komunitetit

ZIPh. Zona 1 – zona në studim për hartimin e PDyV-së është përzgjedhur në një zonë të përshtatshme për rishzvim, si zonë e lirë për projektimin e hapësirave të reja për strehim për komunitetin, dhe sic shihet edhe nga rekomandimet e Planit të Përgjithshëm Vendor, përputhshmëria e vizionit dhe objektivave është e plotë.

Në këtë plan, zona në studim bie në Sistemin Urban të territorit të bashkisë, aty ku do jetë dhe zhvillimi më i madh urban i këtij karakteri.

Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim

a. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukurave në të

Kategoria Primare: (A) – Banim.

Kategorite e tjera: (IS) – Institucion, (IN) – Infrastruktura.

Përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë (A), për banim, përfshin të gjitha ato zhvillime të lejuara që bëhen për qëllime banimi, të përhershëm ose të përkohshëm. Këto zhvillime përfshijnë ndërtesa banimi individuale, ose shumë-familjare, të shkëputura, të bashkëlidhura ose në radhë, me lartësi

dhe numër të ndryshëm katesh.

b. Llojet e lejuara të përdorimit dhe të zënies së territorit

Lejohen zhvillime brenda nenkategorive të lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të. Përdorimi dhe zënia e territorit për zhvillimin e banesave lejohet dhe me aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat për njësi strukturore të banimit. Aktivitetet tregtare janë të lejuara në katet e para të objekteve.

c. Përdorimet e papërputhshme

Çdo lloj përdorimi i papërputhshëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 1 më sipër.

d. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave individuale, të bashkelidhura deri në 6 kate.

e. Llojet e ndërhyrjes në territor

Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDV, të cilat duhet të mbajnë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

Krijimi/Urbanizimi: Kjo ndërhyrje synohet në zonat që aktualisht janë pak të zhvilluara, të pazhvilluara apo në ish-territore bujqësore e industriale sot jo funksionale. Qëllimi është që nëpërmjet një procesi koherent planifikimi të promovohen zhvillimet e reja.

Rizhvillim:

Disa zona të degradura me ndërtesa të vjetra, kryesisht zona të degraduara urbane, duhet të rinovohen dhe të hapen ndaj përdorimeve të reja. Qëllimi është nxitja e zhvillimit të zonës dhe nëpërmjet bashkëpunimit me sektorin privat. Procesi duhet të programohet duke marrë parasysh potencialet e disponueshme, prirjet e zhvillimit dhe interesat e sektorit privat.

f. Zënia e territorit

Ksht për çdo strukturë do të përcaktohet me PDV, duke synuar Ksht më të lartë për strukturat buzë rrugëve kryesore të zonës, dhe me të ulët në brendësi, me qëllim shtimin e hapësirave të hapura për zonën. Koeficienti i shfrytëzimit të territorit është 40%.

g. Lartësia e propozuar e strukturave e shprehur në kate

Lartësia e propozuar për strukturat është 6 kate. Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në PDyV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit.

h. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e krijuar. Në parcelat të cilat rihvillohen dhe nuk kanë vijë ndërtimi, përcaktohet nga PDyV madhësia në metra e tërheqjes nga trupi i rrugës së propozuar ose ekzistuese sipas rastit.

i. Zonat e banimit dhe banesat sociale

Zonat e banimit janë ato pjesë të territorit të cilat kanë funksion kryesor sigurimin e njësive banuese të nevojshme për popullsinë e pritshme. Përdorimi i tokës në to është për banesë si dhe shërbime e aktivitete tregtare në funksion të zonave të banimit. Aktualisht, në territorin e Bashkisë Kavajë 392,543 m² është sipërfaqja e banesave kolektive dhe 3,423,092 m² sipërfaqja e banesave individuale, duke krijuar një total prej 14,122 objekte. Në këtë mënyrë, në banesat individuale sipërfaqja për familje është përafërsisht 240 m² ose 60 m² për banor. Ndërkohë, gjendja në banesat kolektive është 64 m² për familje dhe 16 m² për banor, gjendje e cila nuk plotëson standartet minimale ligjore për banesat kolektive, duke konsideruar standartet ligjore të sipërfaqe banimi prej 25 m² për banor për banesat kolektive. Kështu, duke marrë në konsideratë, rritjen e popullsisë për vitin 2031, duhet të plotësohen kriteret e sipërfaqes për banor, por gjithashtu edhe cilësi më e lartë e kushteve të banimit. Prandaj, përfshirja e standarteve të ndryshme të sipërfaqeve të banimit si 25 m² dhe 40 m², jo vetëm që do krijojë mundësi për zhvillime të ndryshme, por do të plotësojnë kriteret ligjore për strehim.

Objektivat kryesorë të zhvillimit urban për zonat rezidenciale janë:

- Përmirësimin e kushteve të jetesës,
- Krijimin e shërbimeve dhe faciliteteve të reja në nivel urban dhe lokal (lagje),
- Rritjen e cilësisë dhe sasisë së parqeve dhe lulishteve
- Përmirësimin e cilësisë së stokut të banesave,
- Krijimin e oportuniteteve për ngritjen e shoqatave të pronareve dhe/ose shoqatave të ndryshme etj,
- Krijimin ose rritjen e oportuniteteve të komunikimit midis banorëve të lagjeve.

Me përjashtim të përdorimit ekzistues të tokës, ndërtimet në këto zona mund t'i dedikohen funksioneve të mëposhtme:

- Rezidenciale dhe Faciliteteve që lidhen me to si garazhe, magazina, qilare;
- Dyqane pakice;
- Punishte artizanati që nuk bien ndesh me zonat e banimit;
- Facilitete publike të interesit të përgjithshëm;
- Zyrat publike dhe private (banka, zyra postare etj.);
- B&B, pensione dhe facilitete turizmi dhe zyra.
- Struktura shërbimi shendetësor, social etj

1.3. POZICIONIMI I ZONËS SË RE PËR ZHVILLIM 1 NË QYTETIN E KAVAJËS

Zona 1, ndodhet në Njësinë Administrative Kavajë, në zonën ish-zonë industriale, pranë qendrës së qytetit Kavajë. Zona 1 përfshin brenda saj 4 nën-njësi strukturore, të cilat janë: K2-AS2-01, K2-AS1-01, K2-A41-01 dhe K2-IS1-01.

Zona e re për zhvillim 1 në Kavajë kufizohet nga rruga "Ceno Kavaja" në perëndim dhe rrugë terciare në veri. Zona pozicionohet 2 km në perëndim të sheshit "Demokracia" dhe kufizohet në jug nga spitali i "Kavajës".

Nisur nga sipërfaqja bruto e zonës prej 34 592 m² dhe duke qenë se ka pak objekte të ulëta dhe asnjë objekt të lartë mbi 4 kate mund të themi se zona ka dendësi të ulët të popullsisë në rang qyteti.

Aktualisht njësia ka kryesisht karakter shërbimesh dhe institucionesh, dhe pothuajse aspak objekte banimi.

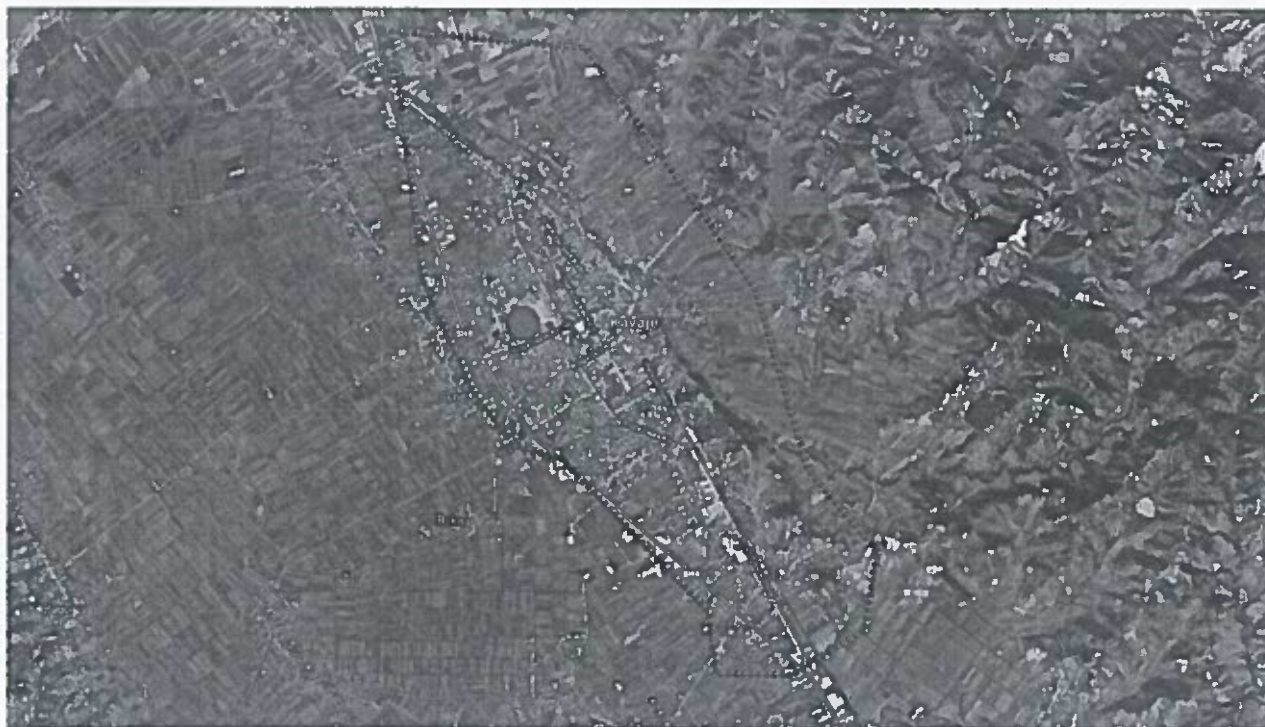


Figura 14. Pozicionimi i ZRZh 1 në qytet



Figura 15. Evidentimi i ZRZh 1 në ndarjen e njësive të Kavajës



Figura 16. Evidentimi i njësive strukturore të zonës 1 në raport me njësitë e afërta



ZONA 1
Zonë e re për zhvillim

Figura 17. Pozicioni i zonës 1 në lidhje me qendrën



Figura 18. Ortofoto e ZRZh 1, Kavajë

1.4. SITUATA URBANE AKTUALE

Zona pozicionohet në një territor kryesisht të lirë nga ndërtimet. Zona 1 është shpallur Zonë e Re për Zhvillim, me vendim të Këshillit të Ministrave, për ndërtimin e një “lagjeje” të re banimi, për akomodimin e shumë prej familjeve që mbetën të pastreha në Kavajë si pasojë e tërmetit të datës 26/11. Në këtë zonë do të planifikohet gjithashtu edhe instalimi i objekteve shoqërore dhe publike, sipas nevojës dhe plotësimit të standardeve të planifikimit.

ZRZH 1 është kryesisht zonë me objekte institucionale si: Shkolla profesionale “26 Marsi”, Xhamia dhe shërbimi i zjarrfikësve. Pjesa tjetër e ndërtimeve janë objekte ish-industriale në gjendje të degraduar. Me përjashtim të objektit të tipit shkollë, i cili shkon deri në 4 kate lartësi dhe xhamisë 2 katëshe pjesa tjetër e ndërtimeve janë 1 katëshe.

Vihet re mungesa e ambienteve rekreative të sistemuara për fëmijet që mund të banojnë në atë zonë apo për fëmijët e shkollës dhe kopështit.

Parkimi :

Zona 1 përbëhet nga parkime të jashtme. Të gjitha godinat e kësaj njësie, kanë mungesë parkimi të nëndheshëm, rezultat që vjen nga vjetërsia e ndërtimit të objekteve dhe funksionit të tyre.



Figura 19. Pamje e objekteve brenda ZRZH 1, Kavajë



Figura 20. Pamje e objekteve brenda ZRZH I, Kavajë



Figura 21. Pamje e ZRZH I, Kavajë



Figura 22. Pamje e objekteve brenda ZRZH I, Kavajë



Figura 23. Pamje e objekteve brenda ZRZH I, Kavajë

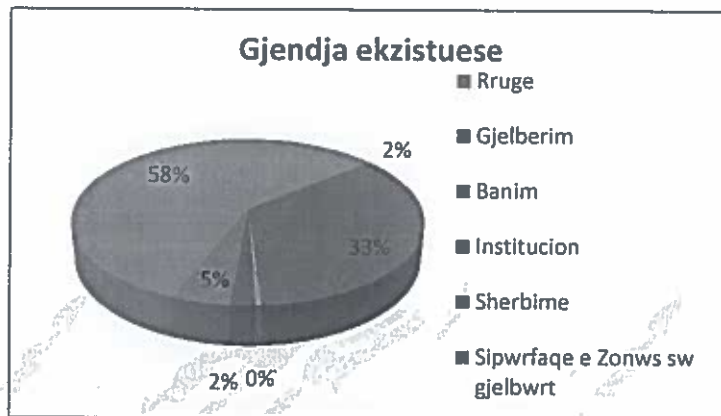


Tabela 1. Gjendja ekzistuese e ZRZH I, Kavajë

1.5. SISTEMET DHE PËRDORIMI I TOKËS

Në Zonën 1 eidentojmë këto kategori kryesore të përdorimit të tokës dhe strukturave:

- Në kategorinë Banim (A) përfshihen: shumë pak ndërtesa banimi individuale të degraduara të ndërtuara vite më parë.
- Në kategorinë Institucion (IS) përfshihet: Shkolla “26 Marsi”, Godina e zjarrëfikësve, Xhamia.
- Në kategorinë Shërbime (S) përfshihen: objekte ish industriale të privatizuara.

Zona I është pjesë vetëm e Sistemit Urban.



Figura 24. Harta e përdorimit ekzistues të zonës

1.6. TIPOLOGJITË DHE FUNKSIONET

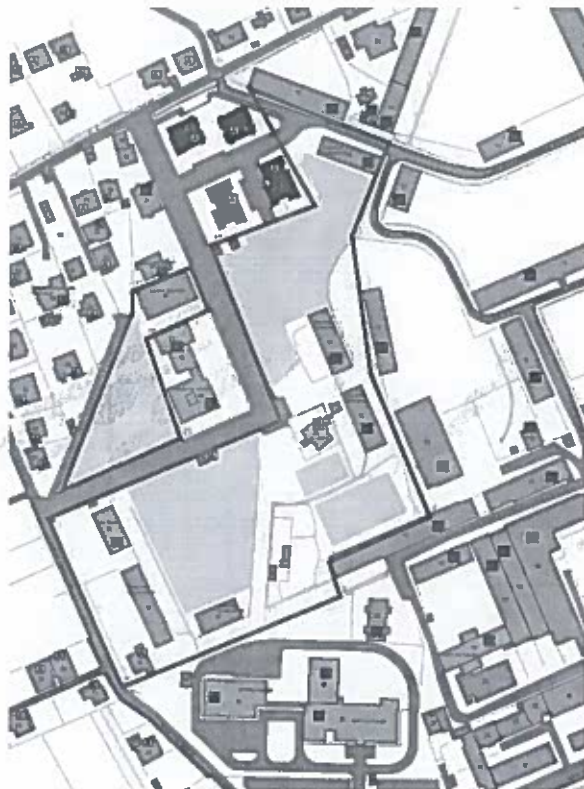


Figura 25. Evidentimi i funksioneve të pranishme në zonën I

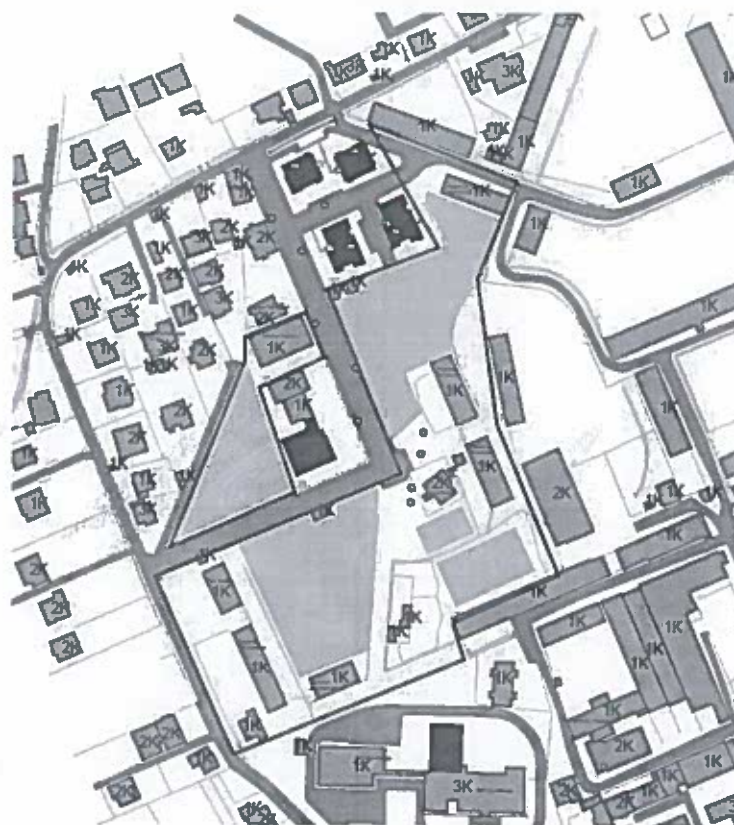


Figura 26. Harta e përditësuar e tipologjive ekzistuese për ZRZh 1, Kavajë

Çdo objekt i identifikuar, u analizua sipas këtyre kriterëve:

- Numri i kateve;
- Aksesibiliteti;
- Cilësia e ndërtimit;
- Qëndrueshmëria konstruktive dhe mjedisore;
- Funkzioni kryesor i objektit;
- Funksione të tjera;
- Evidentimi i faqeve kallkan;
- Tipologjia konstruktive;

Gjithashtu u analizuan cilësia fizike dhe përshtatshmëria e rrjetit rrugor për zonën e mbuluar si dhe hapësirat publike bazuar në këto kriterë

- Prezenca ose mungesa e tyre në zonën e studiuar;
- Cilësia e ambjentit dhe shërbimit që ato ofrojnë;

– Përdorimi aktual (psh: disa nga hapësirat e zonës kanë degraduar duke u kthyer në zona të ndotura në funksion të shërbimeve përkatëse).

Zona e Re për Zhvillim 1 në Kavajë përbën një zonë me intensitet të ulët ndërtimi. Konstatohet se mungojnë ambientet publike rekreative si rezultat i funksionit të zonës në përgjithësi si një zonë ish-industriale. Godinat e vjetra industriale i japin njësisë një imazh të vjetër si rezultat i degradimit të tyre.

Pjesën më të madhe të territorit, e zene objektet ish-industriale 1 katëshe të ndërtuara në periudhën e socializmit, ndërsa shkolla dhe xhamia janë ndërtuar 10 vitet e fundit përkatësisht 4 dhe 2 kate. Hapësirat midis objekteve janë të paformuara dhe dallohet dukshëm mungesa e sistemimeve, pemëve, ambjenteve për fëmijë dhe rekreacionit.

1.7. POPULLSIA NË ZONË

Nga të dhënat e Planit të Përgjithshëm të Kavajës, kjo zonë është e përfshirë në një zonë ku popullsia varion nga 1-50 banorë/ha, e karakterizuar kështu si një zonë me dendësi shumë të ulët banimi.

Nga PPV i Kavajës zona pritet të ketë një dendësi të lartë banorësh për qytetin e Kavajës prej 100 banorë/ha.



Figura 27. Shpërndarja e propozuar e dendësisë së popullsisë në zonë, PPV

1.8. NEVOJAT E POPULLSISË SË PREKUR NGA TËRMETI

Nr. i Familjeve per strehim			Siperfaqe max. / familje (m ²)	Siperfaqe ndertimi (m ²)	Siperfaqe te perbashketa 10% (m ²)	TOTAL
	83	1-2 anëtarë	45-60 m ²	4980	498	5478
	207	3-5 anëtarë	75- 80 m ²	16560	1656	18216
	27	+5 anëtarë	90-100 m ²	2700	270	2970
TOTAL	317			24240	2424	26664

Tabela 2. Nevojat e popullsisë për strehim

Nga analiza e nevojave të popullsisë për strehim del që nevojiten rreth 4980 m² për familjet me 1-2 anëtarë, 16560 m² për familjet me 3-5 anëtarë dhe 2700 m² për familjet me më shumë se 5 anëtarë. Pra gjithsej 24240 m² ndërtim dhe 2424 m² sipërfaqe të përbashkëta. Në total 26 664 m² ndërtim.

Nga informacioni i dhënë nga Bashkia banesa të vlerësuara me shkallë dëmtimi DS5 (dëmtim shumë i rëndë) janë 3 banesa individuale dhe një banesë kolektive. Gjithsej 7 familje me 3-5 anëtare.

Më tej me shkallë dëmtimi DS4 (dëmtim i rëndë) janë vlerësuar 50 banesa individuale dhe 12 banesa kolektive. Në 50 banesat individuale jetonin 50 familje nga të cilat: 11 familje me 1-2 banorë; 30 familje me 3-5 banorë; dhe 9 familje me më shumë se 5 banorë. Ndërsa në 12 banesat kolektive jetonin 260 familje nga të cilat: 72 familje me 1-2 banorë; 170 familje me 3-5 banorë dhe 18 familje me më shumë se 5 banorë.

Gjithashtu me shkallë dëmtimi DS3 (dëmtim mesatar) janë 35 banesa individuale dhe 29 banesa kolektive në një numër total prej 557 familjesh, por këto nuk do të llogariten në nevojat për strehim për në zonën 1, pasi janë dëme të riparueshme.

Parësorë janë familjet në banesat me shkallë dëmi DS5 e më pas ato me DS4.

DS5		DS4					
Banesa individuale	Banesa kolektive	Banesa individuale			Banesa kolektive		
3	1	50			12		
3 familje	4 familje	50 familje			260 familje		
3-5 anëtarë	3-5 anëtarë	1-2 banorë	3-5 banorë	mbi 5 banorë	1-2 banorë	3-5 banorë	mbi 5 banorë
3	4	11 familje	30 familje	9 familje	72 familje	170 familje	18 familje
7		310					
317 familje							

Tabela 3. Familjet që do të akomodohen në Zonën 1

1.9. SITUATA EKONOMIKE DHE SOCIALE

Aktualisht në zonë ka shërbime të tipit shkollë, kopësht, spitali i Kavajës, qendra e zjarrëfikse dhe nuk paraqitet e nevojshme shtimi i tyre. Si rezultat i dendësisë së ulët të popullsisë momentalisht, e cila kufizohet në vetëm disa objekte banimi individuale mungojnë shërbimet e përgjithshme të tipit shërbime tregtare dhe kufizohet në vetëm disa funksione të tipit servise makinash apo punishte të vogla.

Këto shërbime që mungojnë do të shtohen në zonën I si pjesë e objekteve që do të ndërtohen për t'jua lehtësuar jetën banorëve.

1.10. PRONËSIA MBI TRUALLIN

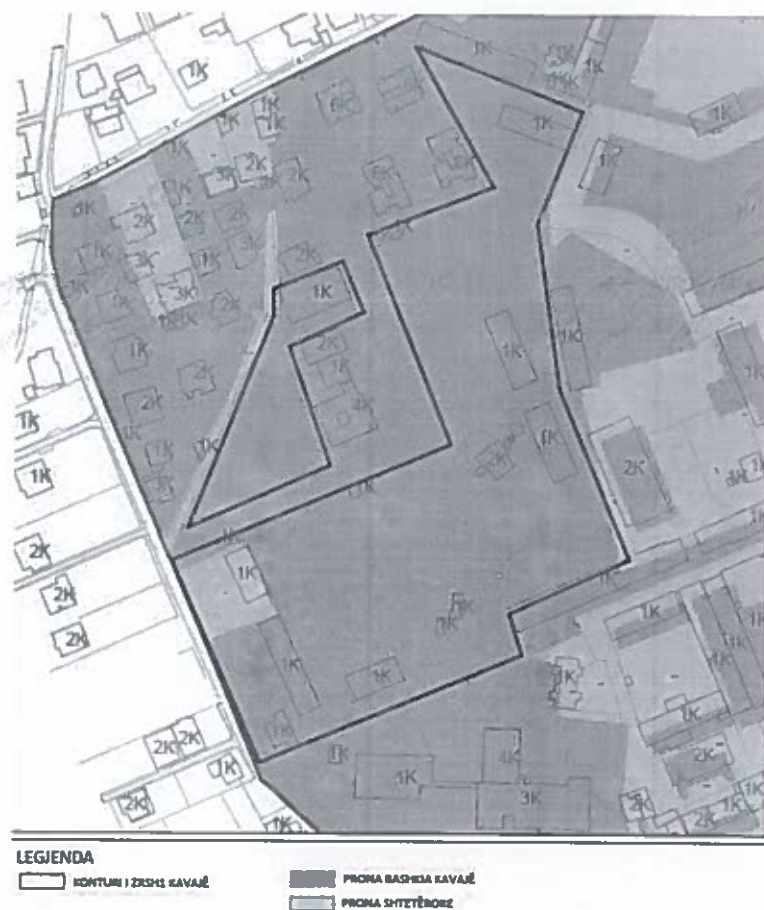


Figura 28. Harta e pronësisë mbi truallin

Zona I në 90% të sipërfaqes së saj është në pronësi të Bashkisë së Kavajës dhe 5% është pronësi shtetërore.

1.11. SHPËRNDARJA E INSTITUCIONEVE NË ZONË

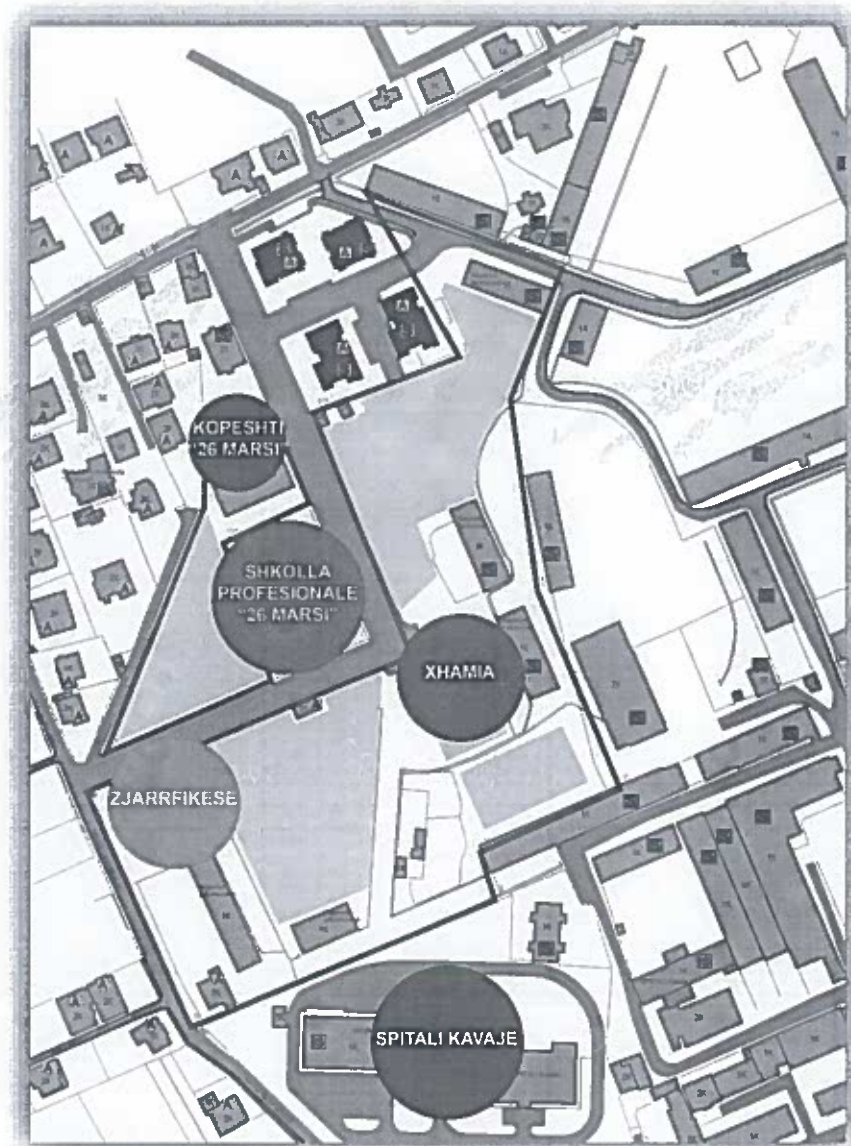


Figura 29. Hartë e pozicionimit të institucioneve pranë Zonës 1

Pranë ose në brendësi të zonës I ndodhen institucione të rëndësishme për qytetin e Kavajës të tilla si: Spitali i Kavajës, Zjarrfikësja, Xhamia, Shkolla profesionale “26 Marsi”, Kopështi dhe cerdhja e integruar “26 Marsi”. Nuk paraqitet e nevojshme shtimi i institucioneve arsimore pasi ekzistueset rreth zonës i plotësojnë nevojat e zonës.

1.12. ANALIZA E INFRASTRUKTURËS INXHINIERIKE



Figura 30. Harta e kategorive të rrugëve

Zona e re për zhvillim ZRZH 1 në Kavajë kufizohet nga rruga “Ceno Kavaja” në perëndim. Është një rrugë lokale kryesore e qytetit me dy sense kalimi, e cila sipas PPV së Kavajës do të zgjerohet deri në 13m. Gjithashtu zona ndahet në dy pjesë nga një rrugë lokale jo kryesore që aktualisht i shërben më së shumti shkollës dhe xhamisë.

Sistemi i parkimeve është i shpërndarë përgjatë rrugës lokale ndihmëse të shkollës dhe xhamisë dhe kryesisht në sheshin përballë xhamisë.

Rrjeti rrugor paraqitet përgjithësisht i sistemuar, por që ka vend për përmirësim. Paraqitet e nevojshme zgjerimi i rrugës urbane kryesore pasi shpërndan flukset e qytetit dhe nëpërmjet të cilës mund të lidhesh me autostraden për të komunikuar me qytetet rreth Kavajës. Gjithashtu duhet zgjeruar dhe pajisur me trotuare rruga “Ceno Kavaja” si rrugë lokale. Rruga lokale që ndan Zonën 1 në dy pjesë ka një gjerësi të mjaftueshme për të përballuar flukset e lëvizjeve që krijohen nga prania e shkollës dhe kopështit “26 Marsi”. Mund të jete i nevojshëm zgjerimi i trotuarëve në këtë zonë.



Figura 31. Rrjeti i propozuar i ujësjiellësit, PPV

Akresi në infrastrukturën e Ujësjiellësit, është i vështirë për shkak se mungojnë linjat e rrjetit si në brendësi të zonës ashtu edhe në perimetër e afërsi të zonës.



Figura 32. Rrjeti i propozuar i Kanalizimeve, PPV

Gjithashtu edhe në infrastrukturën e Kanalizimeve, mungon akresi në brendësi të zonës dhe në perimetër të saj. Distanca më e afërt nga ku mund të aksesohet është ajo pranë Spitalit në Jug.



Figura 33. Rrjeti i tensionit të mesëm

Aksesi në linjat e tensionit të mesëm paraqitet i lehtë për shkak të linjave të pranishme në perimetër të zonës në përfundim të saj.

1.13. ANALIZA MJEDISORE

Sipërfaqet e gjelbëruara janë ato sipërfaqe të lira të pashfrytezuara nga njerëzit. Vihen re kanale ujërash të ndotura të shpërndara në të gjithë zonën, të cilat kanë nevojë për sistemim dhe rikualifikim. Si rrjedhojë, problemet kryesore që evidentohen në këtë zonë janë:

1. Mungesa e ambienteve rekreative në të cilat të zhvillojnë aktivitetet e tyre të gjitha grupmoshat duke filluar që nga parashkollorët, shkollorët, adoleshentët, të rriturit dhe të moshuarit e këtij komuniteti.
2. Objekte ish industriale me fasada të degraduara.
3. Grumbullimet e mbetjeve në brendësi të Zonës I.
4. Rrjet i crregullt, i hapur e i pasistemuar i kanalizimeve.
5. Mungesa e parkimeve publike të sistemuara.

1.14. ANALIZA E SIZMICITETIT TË ZONËS

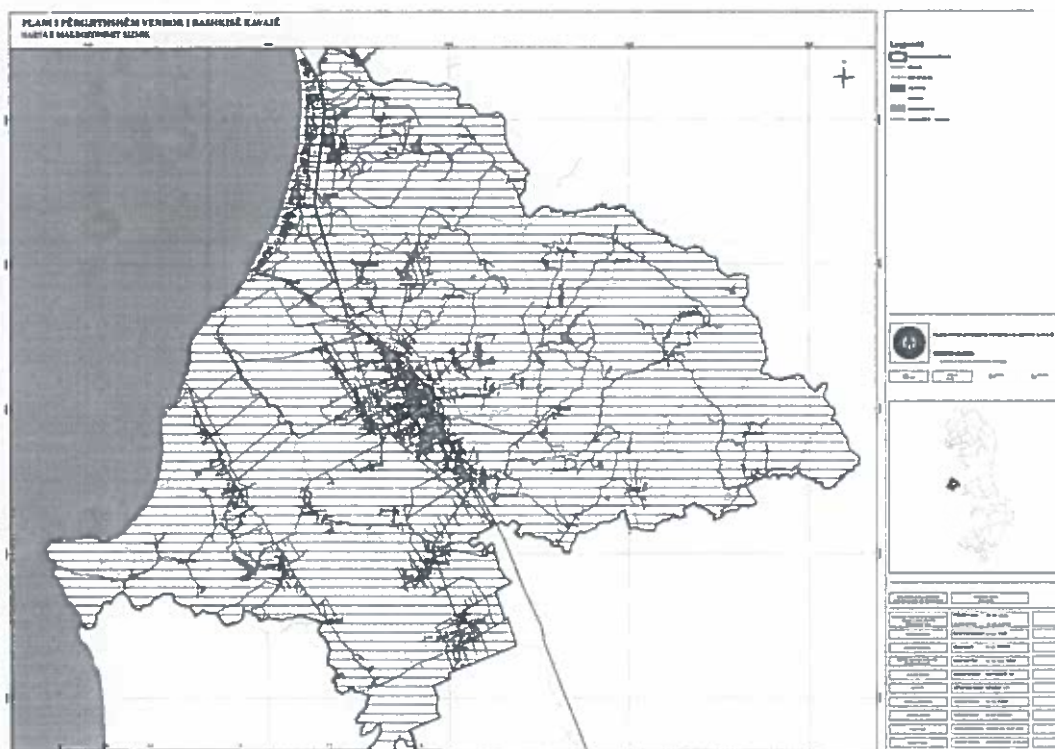


Figura 34. Harta e makrozonimit sizmik të Bashkisë Kavajë, PPV



2. STRATEGJIA TERRITORIALE

2.1. NDIKIMI I STRATEGJISË MBI SISTEMET TERRITORIAL NË BASHKINË KAVAJË

Territori për arsye të menaxhimit të tij është ndarë në 5 sisteme. Territori i Bashkisë Kavajë, ka patur një ndryshim të ndjeshëm të sistemeve gjatë 25 viteve të fundit, veçanërisht zgjerimi i zonave urbane në dëm të sistemit bujqësor e natyror.

Zhvillimi i planifikuar – Strategjia Territoriale, bazuar si në planet kombëtare ashtu dhe në dinamikat lokale do të ketë një përqsasje polivante gjithëpërfshirëse duke synuar një balancim të sistemeve urbane dhe një harmonizim të zhvillimit urban me zhvillimin rural e turistik.

Aktualisht zonat urbane (**Sistemi Urban**) kanë një shtrirje të madhe e një dendësi, si banorësh ashtu dhe njësisht banimi, shumë të ulët. Kategorizimi i vendbanimeve si qytet, qendra lokale dhe fshatra do të diversifikojë dhe tipologjitë ndërtimore krahas dendësive të banesave. Këto strukturime do të ndodhin brenda sipërfaqeve të urbanizuara, madje në zona të caktuara faza e mëtejshme e planit do të parashikojë rregulla dhe instrumenta për kalimin e tyre nga sistem urban në sistem natyror dhe bujqësor.

Pjesë e **Sistemit Urban** janë dhe zonat ekonomike: zonat e grumbullimit, përpunimit, tregtimit dhe shërbimeve mbështetëse. Këto zona për vetë funksionin e tyre duhet të jenë lehtësisht të aksesueshme dhe jo pranë vendbanimeve për të mos ndikuar në skemat e trafikut dhe në ndotjen potenciale. Zhvillimi i këtyre zonave mund të ndikojë në transformime të sistemit bujqësor.

Zhvillimi i turizmit është i pashmangshëm në një territor me potencial të lartë si detar ashtu dhe rural e natyror. Zhvillimi i tij do të bazohet në zona ekzistuese por dhe në zona të reja, sot pjesë të sistemit natyror e bujqësor.

Sistemi infrastrukturor, është baza e të gjitha lidhjeve dhe mundësuesi e funksionimit optimal të territorit të urbanizuar. Ky sistem është lënë në plan të dytë në 25 vitet e fundit dhe strategjia synon një rimëkëmbje totale të tij. Ky rivitalizimi i infrastrukturave do të thotë një rehabilitim të hapësirave ekzistuese por dhe një zgjerim i këtij sistemi në drejtim të sistemeve të tjera.

Ruajtja e mjedisit e pasurive natyrore do të realizohet me anë të evidentimit dhe vlerësimit të tyre duke i kthyer në parqe dhe duke organizuar fushata të mëdha pyllëzimi. Pyllëzimi do të jetë një element që do të gjejë zbatim dhe në evitimin ose zbutjen e disa problematikave si përmytja, erozioni, rehabilitimi i vëndgrumbullimit të mbetjeve, krijimi i barrierave vizive dhe akustike përgjatë infrastrukturës kryesore etj. Të gjitha këto programe do të ndikojnë në rritjen e sipërfaqeve

të Sistemit Natyror. Zhvillimi i bujqësisë, krijimi dhe implementimi i skemave ujitëse, krijimi i aksesit në kodra do të sjellë një rritje të mbjelljeve të pemëve frutore, ullinjve dhe krijimin e vreshtave. Këto plantacione të reja do të zbatohen ashtu sikurse kanë filluar të implementohen në toka sot të pa kultivuara, në kullota që nuk përdoren etj, pra gradualisht sistemi natyror do të transformohet në Sistem Bujqësor. Aplikimi I mbarështimit të peshkut dhe krustacëve në struga, emisarë dhe në zona kënetore është një zgjerim tjetër i sistemin bujqësor në atë ujqor dhe natyror.

Sistemi ujqor në territor është ai me dinamikat më aktive, mjaft nga këto dinamika nuk janë të kushtëzuara nga ndërhyrjet njërëzore por ndikojnë në veprimtarinë ekonomike të njeriut: erozioni dhe akumulimi detar, lëvizjet e lumenjve etj. Strategjia rekomandon një monitorim afatgjatë dhe masa stabilizuese të mirë menduara për të patur nën kontroll periodik këtë sistem.

Strategjia territoriale përcakton orientimet bazë në të cilin do të shkojnë ndryshimet e sistemeve. Saktësimet e kalimeve nga njëri sistem te tjetri, mekanizmat dhe rregullat do jenë pjesë e rregulloreve lokale të zhvillimit.

Në bashkinë e Kavajës ndryshimet e sistemit do të ndodhin kryesisht në drejtimet e dëshmuara në hartën e mësipërme që janë të përmbledhura dhe në vijim:

Sistemi bujqësor do të përmirësohet ndjeshëm me anë të investimeve në sistemin e ujitjes dhe kullimit, me anë të politikave për shtimin e sipërfaqes me ullinj, pemëtore dhe vreshta. Megjithëse do të ketë terriore që do të kalojnë nga bujqësia në ekonomi dhe shërbime si dhe në sigurimin e shërbimeve sociale edukative dhe rekreative kryesore të vendbanimeve në parim do të ketë një kompensim të tyre nga futja në sistemin bujqësor e tokave djerrë, tokave me shkurre etj.

Sistemi Natyror do të ketë një shtim të ndjeshëm të zonave me pemë (pyje) përgjatë bregdetit, lumenjve, zonave me problematika erozioni si dhe në zonat e reja turistike. Keto të fundit do të vendosen në terriore sot shkëmbore dhe do të shikohen të integruara me ullishte me vreshta dhe me mbjellje pemësh jo vetëm në afersi të tyre por dhe në zona ku ka erozion të lartë (tokësor dhe detar).

Sistemi ujqor nuk do të ketë ndryshime në sipërfaqe por do t'i nënshtrohet ndërhyrjeve të rëndështme infrastrukturore për pastrimin dhe evitimin e përmytjeve si dhe të rehabilitimit të hapësirave ujqore në funksion të bujqësisë.

Sistemi infrastrukturor është sistemi që ka nevojë për më shumë ndërhyrje në krijim aksesesh, sistemim lidhjesh, zgjerim dhe rehabilitim.

Sistemi urban: do të konsolidohet dhe do të pasurohet me zona te reja kryesisht të orientuara drejt ekonomisë dhe turizmit por dhe brenda zonave urbane ekzistuese do të ketë ristrukturime dhe blloqe të reja për të mundësuar krijimin e qendrave arsimore, sociale, komunitare dhe rekreative.

Në sistemin urban do të ketë lëvizje brenda sistemit në zonat e ndodhura në brezat e rezervuar ku do aplikohen politika.

2.2. DREJTIMIT E ZHVILLIMIT TË ZONËS



Figura 36. Drejtimet e zhvillimit të zonës

Zona 1 përfshihet në qendrën primare të Bashkisë Kavajë dhe përbën një nga zonat pilot të Bashkisë. Zhvillimi urban i zonës së ish-fabrikës së letrës do të jetë për banesa sociale. Parashikohet kthimi i ish-zonave industriale në brendësi të qytetit në zona polifunksionale (parqe, banesa sociale, zyra administativ, sportive etj).

Synohet:

- Promovimi i miksiteti - social dhe zhvillimi i banesave sociale;
- Krijimi i parqeve urbane si instrument rigjenerimi urban;
- Krijimi i brezave të gjelbër përgjatë akseve infrastrukturore për të reduktuar impaktin mjedisor;
- Densifikimi i vendbanimeve për të justifikuar investimet në infrastrukturë inxhinierike dhe sociale;
- Ndërgjegjësimi i komunitetit për të mbajtur një higjienë dhe mjedis të pastër;
- Mbulimi i të gjitha zonave të banuara me kontenierë të adaptuar për largimin e mbeturinave dhe riciklimin e tyre;

- Zgjerimi i rrjetit të kanalizimeve të ujrave të zeza dhe lidhja me rrjetin ekzistues të ujrave të zeza;
- Zgjerimi i rrjetit të ujësjetllësit dhe lidhja me rrjetin ekzistues të qytetit;
- Zgjerim i impjanteve dhe rrjeteve të trajtimit të ujrave të zeza;
- Sistemimi pranë qëndrave të vendbanimeve i shesheve publike, kënde lojrash për fëmijë, lulishte etj.;
- Rehabilitimi i vendgrumbullimeve pa standart të mbetjeve - pastrim & mbjellje pemësh;
- Aplikimi i një skeme efikase largimi mbetjesh urbane që ul ndotjen e zonave urbane dhe të mjedisit në përgjithësi.

2.3. VIZIONI I ZHVILLIMIT

Vizioni për zhvillimin e zonës së re 1 në njësinë administrative Kavajë synon ndërtimin e banesave sociale për akomodimin e të pastrehëve nga tërmeti i 26 nëntorit të qytetit të Kavajës. Zhvillimi nuk përfshin vetëm akomodim por edhe integrimin e funksioneve, shërbimeve, ambjenteve rekreative, për ta shndërruar këtë zonë ish-industriale në një lagje moderne.

2.4. SKEMA E QARKULLIMIT NË ZONË



Figura 37. Skema e rrjetit rrugor të propozuar.

Qarkullimit në zonë i është dhënë rëndësi kryesore për të lehtësuar qarkullimin dhe për të përmirësuar jetën e banorëve. Janë ruajtur linjat ekzistuese të lëvizjes duke përmirësuar infrastrukturën ekzistuese. Gjithashtu janë krijuar linja të reja të qarkullimit që aktualisht janë rrugë kalimi deri në një pikë të caktuar pa dalje e lidhje të vazhduar me akset e tjera.

Duke u bazuar në PPV e Bashkisë Kavajë janë zgjeruar rrugët ekzistuese sipas parashikimit në PPV. I është dhënë rëndësi rrugëve që kufizojnë zonën për të mundësuar akses në ambientet e mundshme të shërbimit në katet përdhe të objekteve që do të ndërtohen.

2.5. STRUKTURAT E BANIMIT DHE HAPËSIRAT PUBLIKE

Territori i Bashkisë Kavajë ndodhet në zonën makrosizmike me intensitet VII ballë, e cila ndikon në kufizimin e zhvillimit të ndërtimeve apo në shfrytëzimin e intensiteteve të larta në ndërtim. Gjatë hartimit do të merren në konsideratë brezat mbrojtës dhe distancat e sigurisë bazuar në legjislacionin në fuqi dhe Planin e Përgjithshëm Kombëtar. Duke u bazuar në parashikimet e përgjithshme të PPV, **tipologjitë e propozuara** janë struktura të larta deri në 7 kate për Zonën 1.

Përzgjedhja e lartësisë së shprehur në metra apo numër katesh për zhvillimet e reja në këto zona do të bëhet duke respektuar:

- a. Lartësitë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re
- b. Normat e lejuara të distancave
- c. Diellëzimin dhe orientimin
- d. Respektimin e normave mjedisore

Përcaktimit i distancave midis strukturave ekzistuese dhe atyre të reja do të bazohet në Ligjin “Për Planifikimin e Territorit”, e ndryshuar, dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij.

Gjenerimi i hapësirave publike të Zonës 1 si dhe kthimi i tyre në vende me karakter shplohës e rekreativ në mbështetje të banimit është një nga qëllimet primare të këtij studimi. Në fokusin e kësaj strategjie do të qëndrojnë edhe ndërtimet urbane të cilat krijojnë formën e hapësirës dhe mbartin funksione në shërbim të saj të karakterit publik ose gjysëm-publik. Përdoruesit e të gjitha moshave do të mund të kenë hapësirën e duhur për të kaluar orët e pushimit me aktivitetin e përzgjedhur. Kualifikimi i hapësirave publike do të përqëndrohet në çështjen e “cilësisë urbane” dhe të “kushteve të të jetuarit” në qytet, zgjidhjes së ndotjes e cënimit të rrugëve e shesheve urbane, prej lëvizjes së automjeteve. Funksionet e parkimit do të integrohen me ato rekreative, pa shqetësuar aktivitetet e zhvilluara brenda hapësirave publike.

Pasurimi i hapësirave me elementë të dizenjimit urban do krijojë vend për funksionet e parashikuara dhe aktivitetet në zonë. Sistemimi i sipërfaqeve rekreative do të realizohet nëpërmjet:

1. Mobilimit urban:

- a. Elemente ndriçimi;
- b. Stola;
- c. Kënde lojrash;
- d. Terrene sportive (Minikalçeto, basketboll, volejball, etj.);
- e. Gjelbërim i lartë dhe i ulët;
- f. Sipërfaqe të gjelbërta;
- g. Depozitues të mbeturinave;

2. Elementeve ujor;

3. Elementeve hijezues;

4. Sinjalistikës;

Ky studim parashikon ti japë zonës nëpërmjet ndërhyrjeve të rihvillimit urban hapësira publike, aktualisht të munguara në territor.

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike në propozimet e këtij studimi është rreth 40%. Më poshtë jepen konkretisht propozimet mbi treguesit dhe sipërfaqet e shfrytëzuara për hapësirat publike të tipit rrugë, sheshe, gjelbërim dhe ndërtim për brenda njësisë strukturore.

Zona e Re për Zhvillim 1, Bashkia Kavajë – Propozimet

ZRZH I	Sipërfaqja në m ²	Sipërfaqja në (%)
Sipërfaqe Bruto	34 669 m ²	100 %
Sipërfaqe Rrugë	5 164m ²	14.8%

	1	2
Sipërfaqe e Nen-njesise (m ²)	8687	10960
Sipërfaqe Njolle (m ²)	2454	3474
Sipërfaqe Mbitoke (m ²)	15869	21315.5

Intensiteti i Ndertimit	1.83	1.94
Siperfaqe Rekreative (m ²)	939.3	2114.6
Perdorimi i Tokes	A+S	A+S
Lartesia e Kateve	6K	6K
Nr. Vendparkimeve	128	139



Figura 38. Propozimi i strukturave

2.6. PËRMIRËSIMI I STRUKTURAVE EKZISTUESE DHE NDËRTIMI I INFRASTRUKTURES SË RE

Infrastruktura ekzistuese shfaq disa problematika që lidhen së pari me rrugët ekzistuese, duke qenë se janë të ngushta e herë jo të vazhduara pa dalje dhe nuk premtjnë për përballimit e lëvizjeve që parashikohen të shtohen me zhvillimin e zonës. Së dyti mungon lidhja me rrjetin e ujësjellësit dhe kanalizimeve, mungon ndricimi rrugor, duhet ndërhyrë në sistemimin e kanaleve kulluese pasi gjenden në zonë të shpërndarë në mënyrë të crregullt. Për këtë arsye projektet që lidhen me këto problematika janë:

- Pastrimi dhe sistemimi i kanaleve kulluese
- Përmirësimi i lidhjeve rrugore duke plotësuar rrjetin
- Përmirësimi i lidhjeve me ujësjellësin, kanalizimet etj.

Rrjeti rrugor i propozuar nga ky Plan i Detajuar Vendor bazohet në parashikimet e rrjetit rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor. Të dy instrumentet e sipërcituara të planifikimit i hapin rrugë zhvillimit të zonës sipas parametrave të ngjashëm me ato ekzistuese. Zhvillimi ekzistues dhe i pritshëm ndërtimor, i reflektuar edhe në popullimin e zonës e në vëllimin e kërkesave, ka qënë faktori bazë në projektimin e Sistemit Rrugor të propozuar.

Rrjeti rrugor i propozuar ritrajton profilet e rrugëve nëpërmjet zgjerimit dhe sistemimit të tyre.

Në gjendjen ekzistuese, të analizuar në kapitujt e mësipërm, rrugët paraqesin gjerësi trupi rrugë që luhaten nga 4.5m deri 15 m. Në propozimin e kesaj PDV, rrugët luhaten nga 7.5 m deri në 22 m. Në shërbim të banorëve të zonës janë krijuar rrugë lokale me gjerësi minimale sipas PPV të Kavajës.

Në ristrukturimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve. Hapësirat e parkimeve do të integrohen në zonë duke mos shqetësuar lëvizjet e këmbësorëve ose zhvillimin e aktiviteteve të tjera. Në këtë mënyrë në zonën përkatëse do të krijohen kushte më të mira jetese, duke ulur edhe nivelin e ndotjes, për të qënë në shërbim të banorëve dhe aktiviteteve përkatëse.

Rikualifikimi dhe rikonstruksioni i rrugëve hyrëse dhe dalëse në hapësirë do lehtësojë zhvillimin e funksioneve dhe aktiviteteve në shërbim të komunitetit.

RELACION, PLANI I DETYRUAR VENDOR PËR ZONËN E RE PËR ZHIVILLIM 1, NJËSIA ADMINISTRATIVE KAVAJË
BASHKIA KAVAJË



Figura 15 Harta e Rrjetit rrugor të propozuar dhe Seksionet tërthore të propozuara të rrugëve

Në rrjetin rrugor të propozuar do të integrohen elemente të infrastrukturës si:

- Kanalizimet e ujrave të bardha dhe të zeza
- Rrjeti i ujesjellësit
- Rrjeti i internetit-telefonisë
- Ndriçimi dhe rrjeti elektrik.

2.7. PLANI I VEPRIMEVE PËR REALIZIMIN E ZHVILLIMIT

Projekti	Faza	Kohëzgjatja	Kosto (mil/ lekë)	Treguesit e monitorimit	Përgjegjësit
Rehabilitimi i infrastrukturës					
1. Sistemi i kanaleve kulluese në perimetër dhe në brendësi të zonës	afatshkurtër			Sip e rehabilituar	Bashkia
2. Përmirësimi i lidhjeve rrugore duke plotësuar rrjetin dhe sistemin rrugor ekzistues	afatshkurtër			km rrugë të rehabilituara	Bashkia
3. Plotësimi i rrjetit rrugor	afatshkurtër			km rrugë të reja	Bashkia
4. Zgjerimi dhe asfaltimi i shtesë ekzistuese	afatshkurtër			km rrugë të rehabilituara	Bashkia
5. Aplikimi i një linje transporti urban dhe ndërtimi i stacioneve	afatshkurtër			Nr i mjeteve të transportit publik	Bashkia
6. Ndërtimi i parkimeve për banorët dhe vizitorët (marrëdhëniet dhe mbrojtja)	afatshkurtër			Nr i parkimeve të realizuara	Bashkia
7. Ndërtimi i rrjetit të furnizimit me ujë	afatshkurtër			Sip e mbetur nga furnizimi me ujë të pijshëm	Bashkia
8. Ndërtimi i rrjetit të largimit të ujërave të ndotura dhe të shiut	afatshkurtër			Sip e mbetur nga rrjeti	Bashkia
9. Ndërtimi i rrjetit të furnizimit me energji elektrike dhe ndriçimit publik	afatshkurtër			Stabiliteti i furnizimit me energji	Bashkia
10. Ndërtimi i rrjetit të rrymave të dobëta (internet, telefoni etj)	afatshkurtër			Mbrojtja me fibra optike	Bashkia
11. Administrimi i mbetjeve urbane dhe largimi nga zona	afatshkurtër			Volumi i mbetjeve urbane të larguara	Bashkia
Krijimi i qendrësive lokale					
12. Krijimi i shërbimit dhe hapësirave publike që identifikohen me një qendër lagjeje	afatshkurtër			Sip shërbimi	Bashkia
13. Krijimi i objekteve sportive në shërbim të shkollës për nxënës dhe banorëve të zonës	afatshkurtër			Nr i nxënësve dhe i përdoruesve	
14. Ndërtimi i banesave sociale	afatshkurtër			Sip e ndërtuar	Bashkia
Zhvillimi i mundësive të punësimit					
15. Inkubator Bimësi	afatshkurtër			Nr i përdoruesve /Nr i të punësuarve në zonë	Bashkia
16. Ambiente shërbimi me qara të kontrolluar	afatshkurtër			Nr i përdoruesve /Nr i të punësuarve në zonë	Bashkia

Tabela 4. Projektet e zhvillimit

Të gjitha projektet e zhvillimit janë afatshkurtër si rrjedhojë e emergjencës për të siguruar banesat sociale. Paraqitet thelbësore ndjekja e disa hapave:

Ndërhyrjet e para në territor kanë të bëjnë me rehabilitimin e infrastrukturës ekzistuese, përgatitjen e territorit për ndërtim, e më pas ndërtimin sipas parametrave të propozuar, në radhën e mëposhtme:

- Prishjet e strukturave ekzistuese ish industriale në zonë.
- Sistemi i aksesit në zonë Sistemi i rrugëve ekzistuese.
- Sistemi i kanaleve kulluese në perimetër dhe në brendësi të ZRZH 1.
- Ndërtimi i rrjetit rrugor të propozuar dhe i rrjeteve të tjera infrastrukturorë.
- Ndërtimi i objekteve duke filluar nga trualli i lirë në veri të zonës pranë banesave sociale të ndërtuara së fundmi.

- Shpronësimi gradual i pronave duke akomoduar banorët e zonës në objektet e reja të ndërtuara.

3. PLANI I DETYRUAR I ZHVILLIMIT TE TERRITORIT

TABELA E PËRMBAJTJES

LISTA E FIGURAVE.....	49
SITUATA EKZISTUESE	51
MËNYRA E NDËRHYRJES NË PARCELË	52

LISTA E FIGURAVE

Figura 1. Dëmet e tërmetit të 26 nëntorit 2019 në Kavajë	7
Figura 2. PPV Kavajë - Harta e Vizionit Strategjik	9
Figura 3. PPV Kavajë - Harta e Sistemeve territoriale.....	10
Figura 4. Harta e Përdorimit të Propozuar të Tokës	10
Figura 5. Harta e infrastrukturës së propozuar të transportit	11
Figura 6. Shpërndarja e propozuar e popullsisë	12
Figura 7. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Kanalizimeve, PPV	13
Figura 8. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Ujësjellësit, PPV	13
Figura 9. Fragment nga harta e skemës së rrjetit të Telefonisë, PPV	14
Figura 10. Fragment nga harta e skemës së rrjetit Elektrik, PPV	14
Figura 11. Harta e Sistemit Urban, PPV.....	15
Figura 12. Harta e mbullimit të shkollave, PPV	16
Figura 13. Facilitete dhe shërbime në funksion të komunitetit.....	17
Figura 14. Pozicionimi i ZRZh I në qytet.....	20
Figura 15. Evidentimi i ZRZh I në ndarjen e njësive të Kavajës	21
Figura 16. Evidentimi i njësive strukturore të zonës I në raport me njësitë e afërta	21
Figura 17. Pozicioni i zonës I në lidhje me qendrën.....	22
Figura 18. Ortofoto e ZRZh I, Kavajë.....	23
Figura 19. Pamje e objekteve brenda ZRZH I, Kavajë	24
Figura 20. Pamje e objekteve brenda ZRZH I, Kavajë	25
Figura 21. Pamje e ZRZH I, Kavajë	25
Figura 22. Pamje e objekteve brenda ZRZH I, Kavajë	26

Figura 23. Pamje e objekteve brenda ZRZH 1, Kavajë.....	26
Figura 24. Harta e përdorimit ekzistues të zonës.....	27
Figura 25. Evidentimi i funksioneve të pranishme në zonën 1.....	28
Figura 26. Harta e përditësuar e tipologjive ekzistuese për ZRZh 1, Kavajë.....	29
Figura 27. Shpërndarja e propozuar e dendësisë së popullsisë në zonë, PPV.....	31
Figura 28. Harta e pronësisë mbi truallin.....	33
Figura 29. Hartë e pozicionimit të institucioneve pranë Zonës 1.....	34
Figura 30. Harta e kategorive të rrugëve.....	35
Figura 31. Rrjeti i propozuar i ujësjellësit, PPV.....	36
Figura 32. Rrjeti i propozuar i Kanalizimeve, PPV.....	36
Figura 33. Rrjeti i tensionit të mesëm.....	36
Figura 34. Harta e makrozonimit sizmik të Bashkisë Kavajë, PPV.....	37
Figura 35. Harta gjeologo-inxhinierike e Bashkisë Kavajë.....	38
Figura 36. Drejtimet e zhvillimit të zonës.....	41
Figura 37. Skema e rrjetit rrugor të propozuar.....	42
Figura 38. Propozimi i strukturave.....	45
Figura 39. Pozicioni i zonës në lidhje me qendrën e Kavajës.....	52
Figura 40. Përdorimi i propozuar i tokës.....	53
Figura 41. Planimetria e përgjithshme.....	54
Figura 44. Planimetria e katit tip e objektit 1.1.....	55
Figura 45. Planimetria e katit tip e objektit 1.2.....	56
Figura 46. Planimetria e katit tip e objektit 1.4.....	57
Figura 47. Planimetria e katit tip e objektit 1.3.....	58
Figura 47. Planimetria e katit tip e objektit 2.1.....	59
Figura 48. Planimetria e katit tip e objektit 2.2.....	60
Figura 49. Planimetria e katit tip e objektit 2.3.....	60
Figura 50. Planimetria e katit -1 per Bllokun e Pallateve 1.1 1.2 1.3 1.4.....	61
Figura 51. Planimetria e katit -1 per Objektivin 1.1.....	62
Figura 53. Planimetria e katit -1 – Objekti 1.3 dhe 1.4.....	64
Figura 54. Planimetria e katit -1 – Objekti 2.1.....	65
Figura 55. Planimetria e katit -1 – Objekti 2.2 dhe 2.3.....	66
Figura 52. Aksonometri.....	70
Figura 53. Planvendosja.....	71

3.1. SITUATA EKZISTUESE

ZRZh 1 – zona në studim për hartimin e PDyV-së është përzgjedhur në një zonë të përshtatshme për rishzvillim, si zonë e lirë për projektimin e hapësirave të reja për akomodimin e banorëve të qytetit Kavajë, të cilët mbetën të pastrehë nga tërmeti 26 nëntorit 2019.

Zona 1, ndodhet në Njësinë Administrative Kavajë, në zonën ish-zonë industriale, pranë qendrës së qytetit Kavajë. Zona 1 përfshin brenda saj 4 nën-njësi strukturore, të cilat janë: K2-AS2-01, K2-AS1-01, K2-A41-01 dhe K2-IS1-01.

Zona e re për zhvillim 1 në Kavajë kufizohet nga rruga "Ceno Kavaja" në perëndim dhe rrugë terciare në veri. Zona pozicionohet 2 km në perëndim të sheshit "Demokracia" dhe kufizohet në jug nga spitali i "Kavajës". Zona në 90% të sipërfaqes së saj është në pronësi të Bashkisë së Kavajës dhe 5% është pronësi shtetërore.

Nisur nga sipërfaqja bruto e zonës prej 34 592 m² dhe duke qene se ka pak objekte te ulëta 1-2 kate dhe asnjë objekt të lartë mund të themi se zona ka dendësi të ulët të popullsisë në rang qyteti.

ZRZH 1 është kryesisht zonë me objekte institucionale si: Shkolla profesionale "26 Marsi", Xhamia dhe shërbimi i zjarrfikësve. Pjesa tjetër e ndertimeve janë objekte ish-industriale në gjendje të degraduar. Vihet re mungesa e ambienteve rekreative te sistemuara per femijet që mund te banojnë në ate zonë apo për fëmijët e shkollës dhe kopështit.



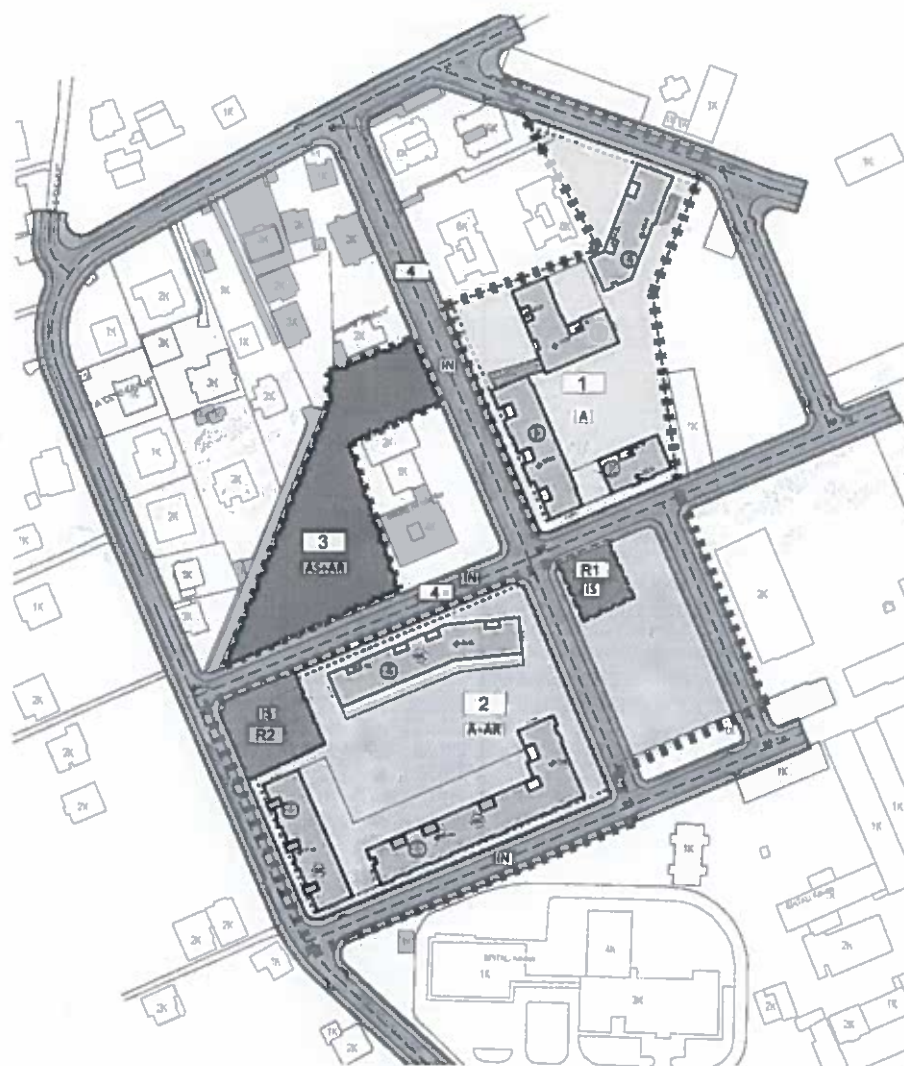
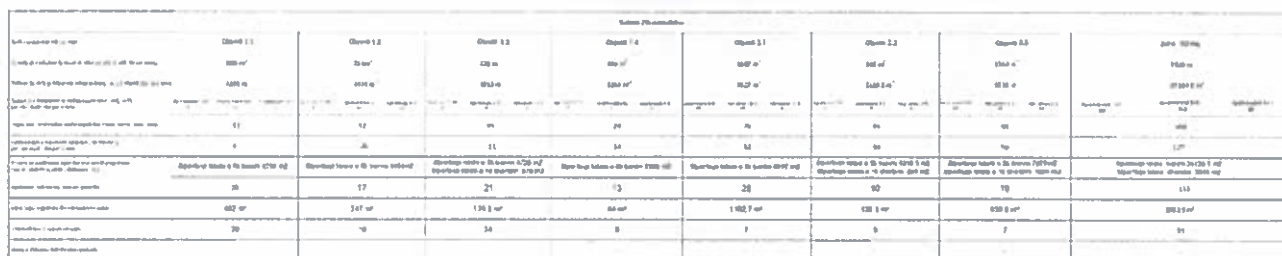


Figura 40. Përdorimi i propozuar i tokës

Nr. i Familjeve per strehim			Siperfaqe min-max/ familje (m ²)	Siperfaqe ndertimi Neto (m ²)	Siperfaqe te perbashketa 10% (m ²)	TOTAL Neto
	103	1-2 anëtarë	45-60 m2	6180	618	6798
	216	3-5 anëtarë	75-80 m2	17280	1728	19008
	40	+5 anëtarë	90 -100 m2	4000	400	4400
TOTAL	359			27460	2746	30206

Në total nevojiten minimalisht 30 206 m² sipërfaqe neto për apartamentet. Siperfaqe bruto banim 34 139.5 m².

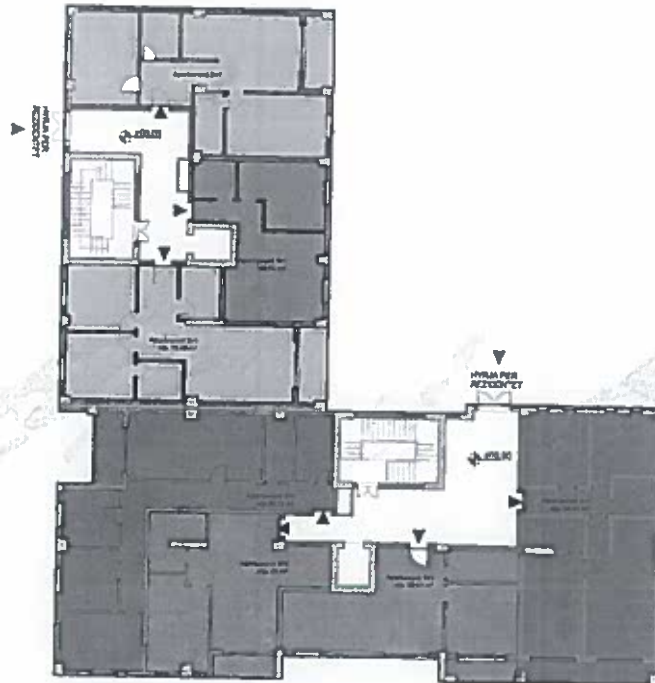


Në fazën e dytë përcaktimet që parashikohen janë si më poshtë.

54



Planimetri Objekti 1.2 Kati Perdhe Banim



Planimetri Objekti 1.2 Kati Tip



Figura 43. Planimetria e katit tip e objektit 1.2

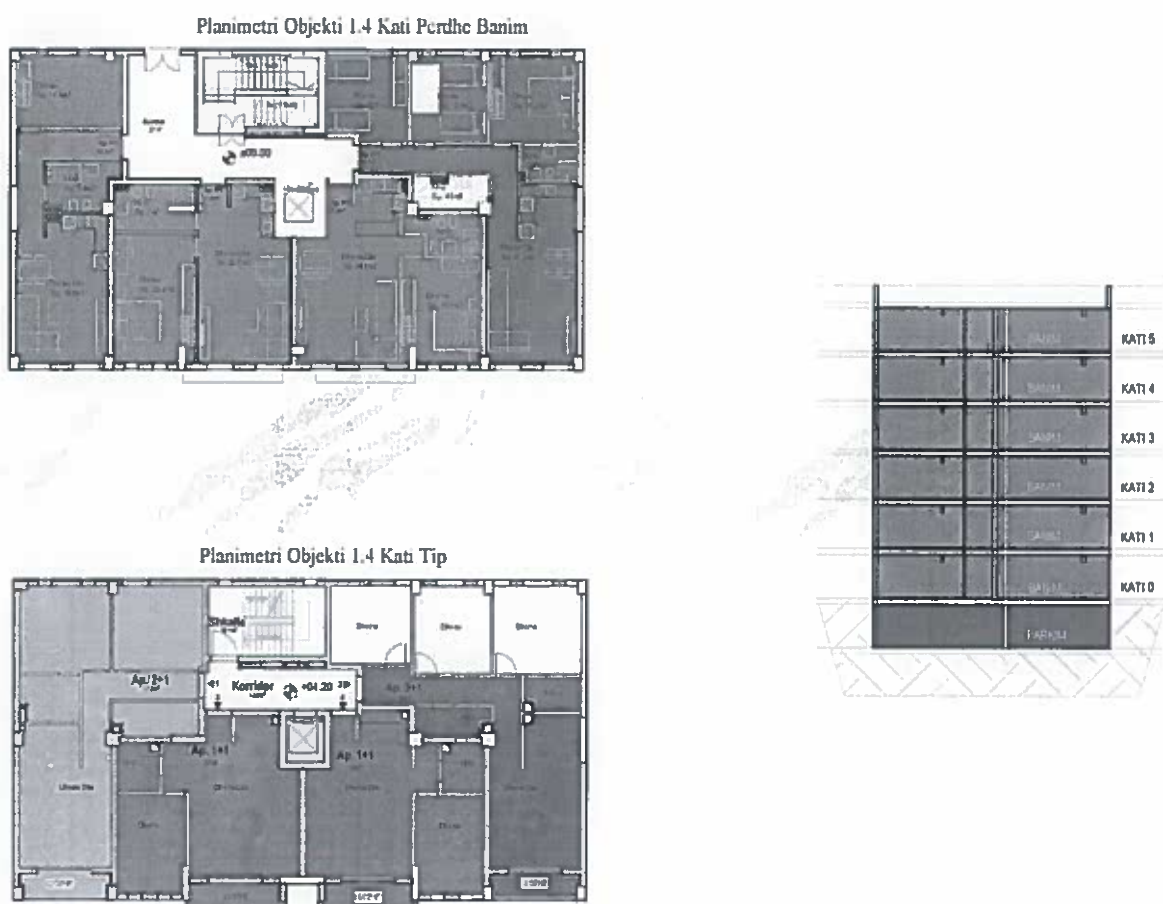


Figura 44. Planimetria e katit tip e objektit 1.4

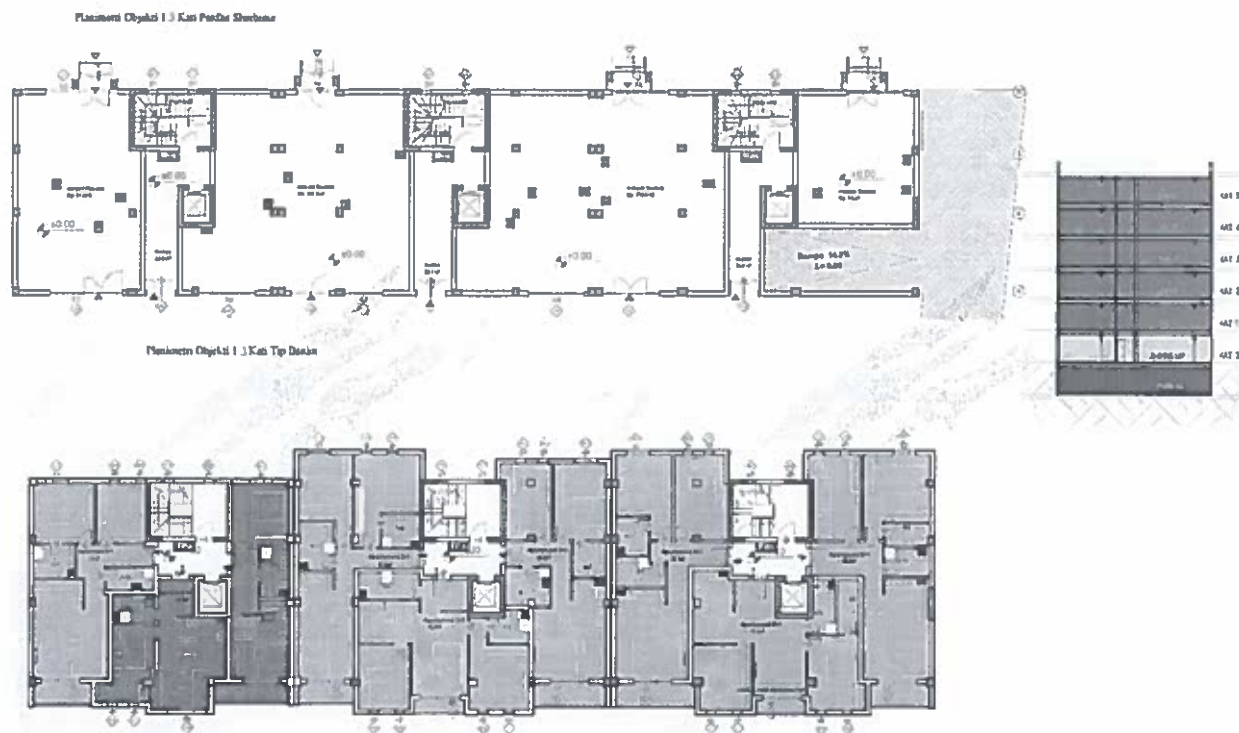


Figura 457. Planimetria e katit tip e objektit I.3

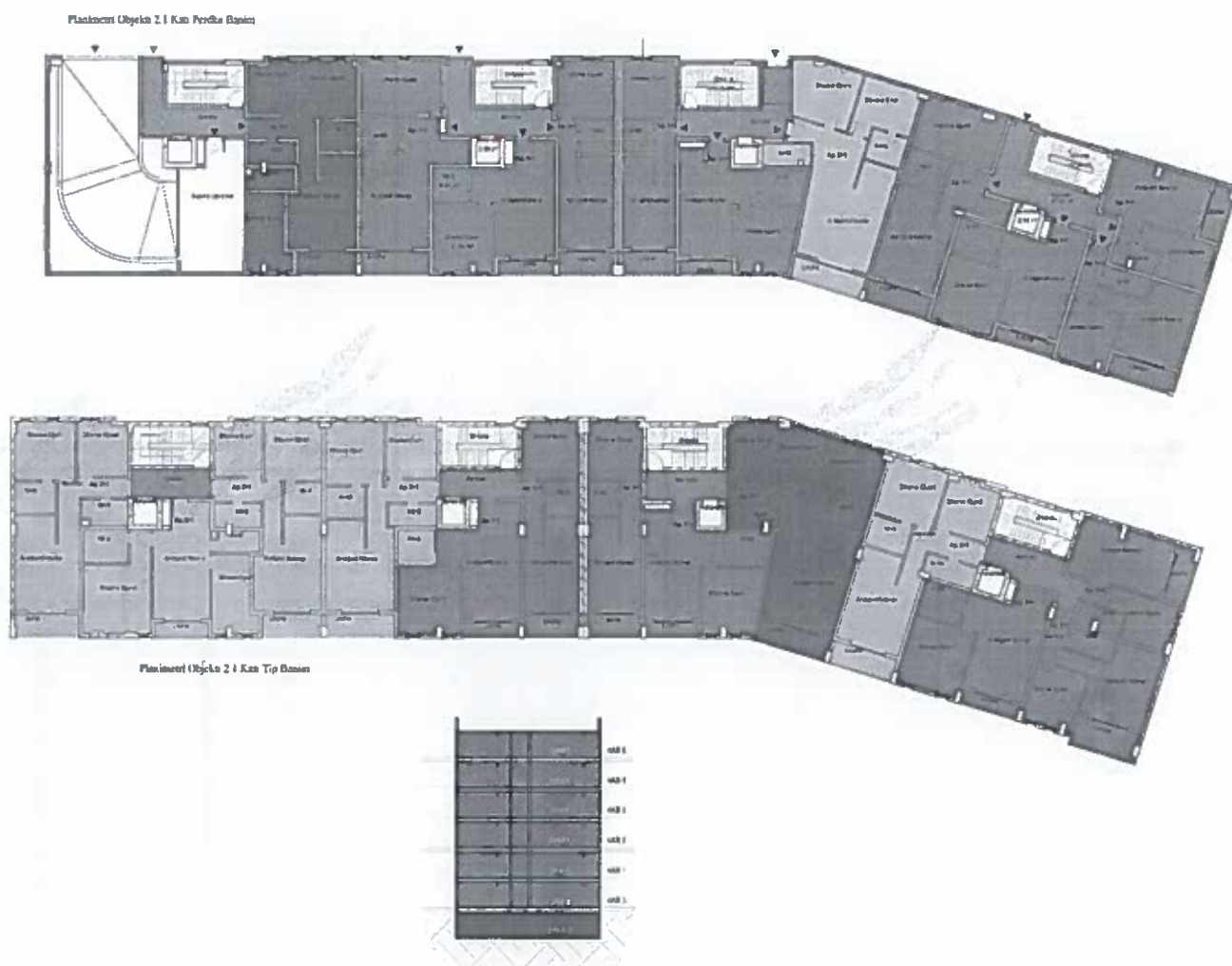


Figura 46. Planimetria e katit tip e objektit 2.1

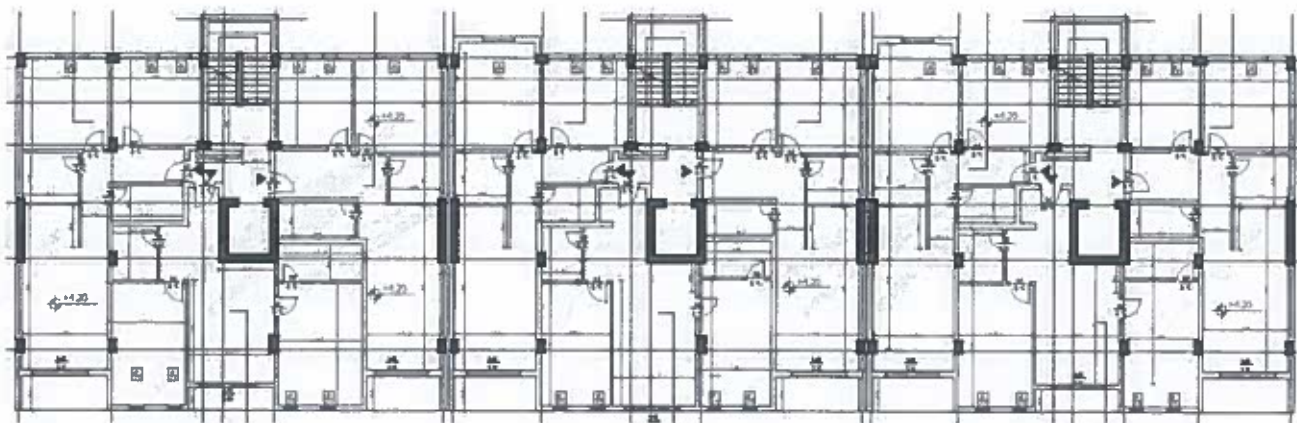


Figura 47. Planimetria e katit tip e objektit 2.2

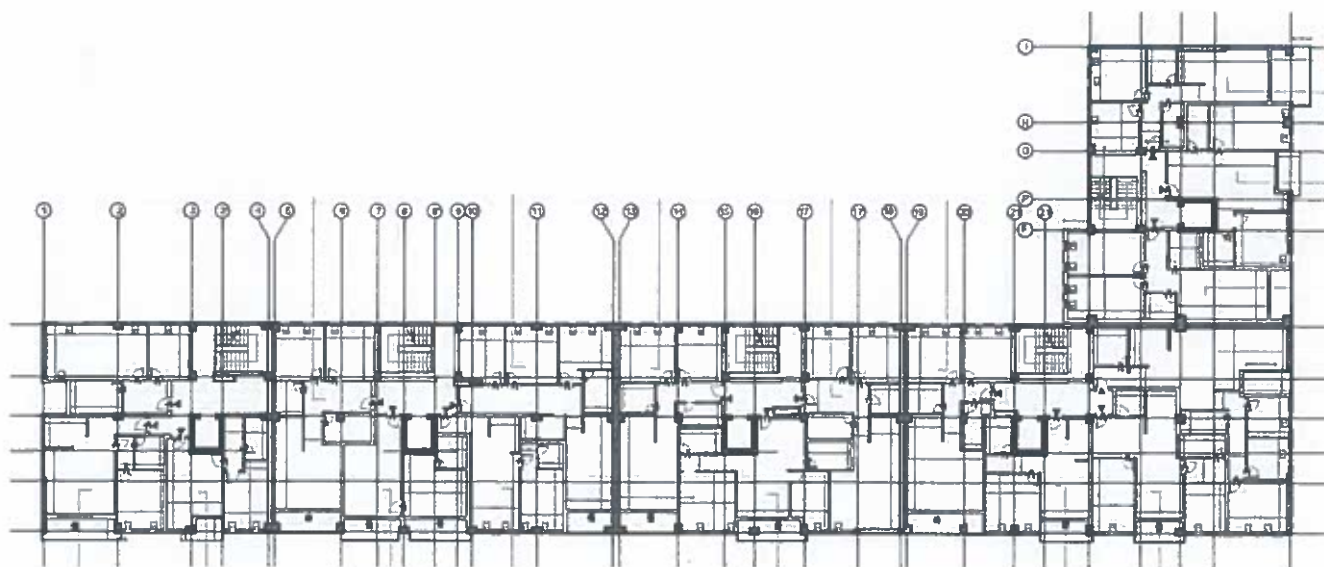


Figura 48. Planimetria e katit tip e objektit 2.3



Figura 49. Planimetria e katit -1 per Bllokun e Pallateve 1.1 1.2 1.3 1.4

Kati Nentoke Objekti 1.1 _ 8 Poste Parkimi

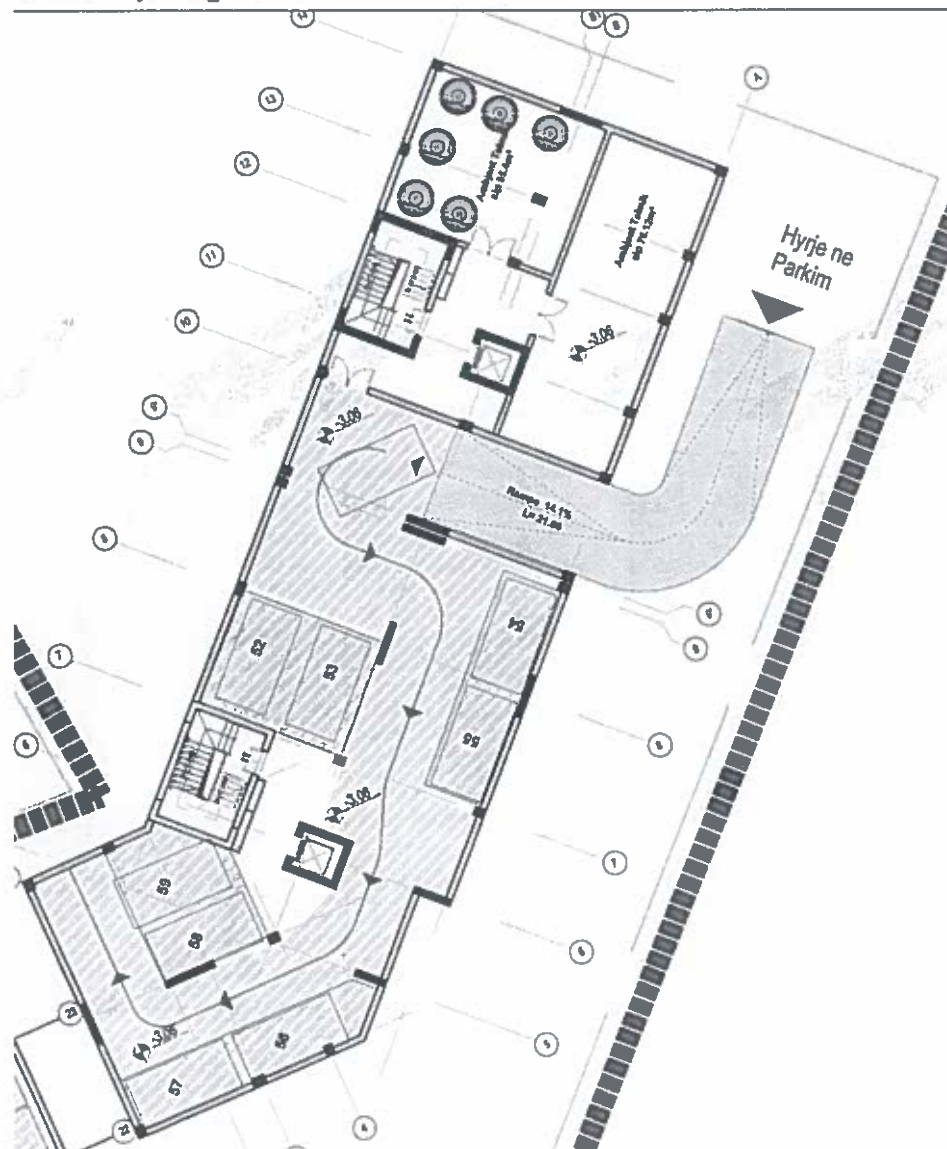


Figura 5150. Planimetria e katit -1 per Objektin 1.1

Kati Nentoke Objekti 1.2 _ 26 Poste Parkimi

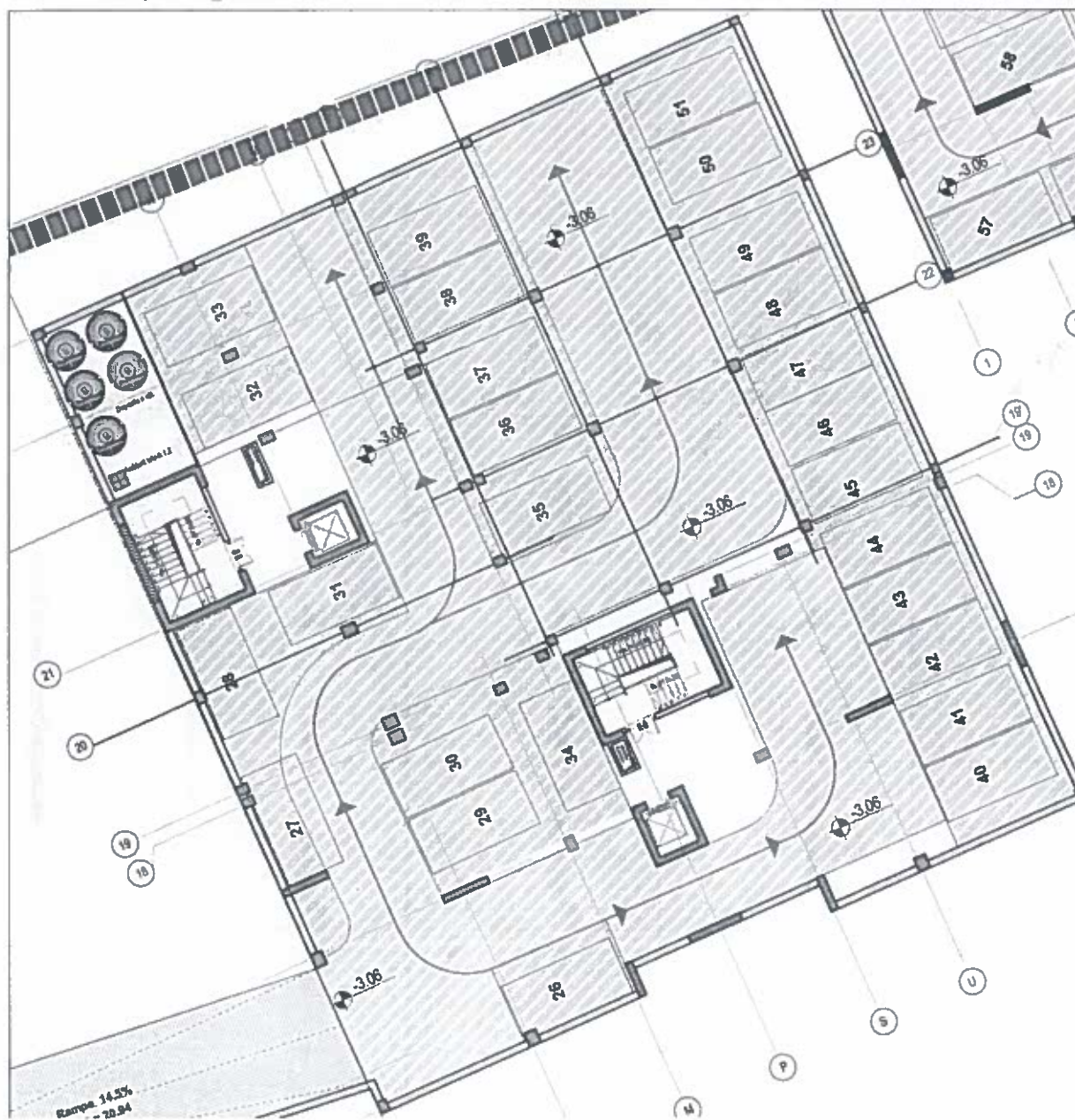


Figura 52. Planimetria e katit -I – Objekti 1.2

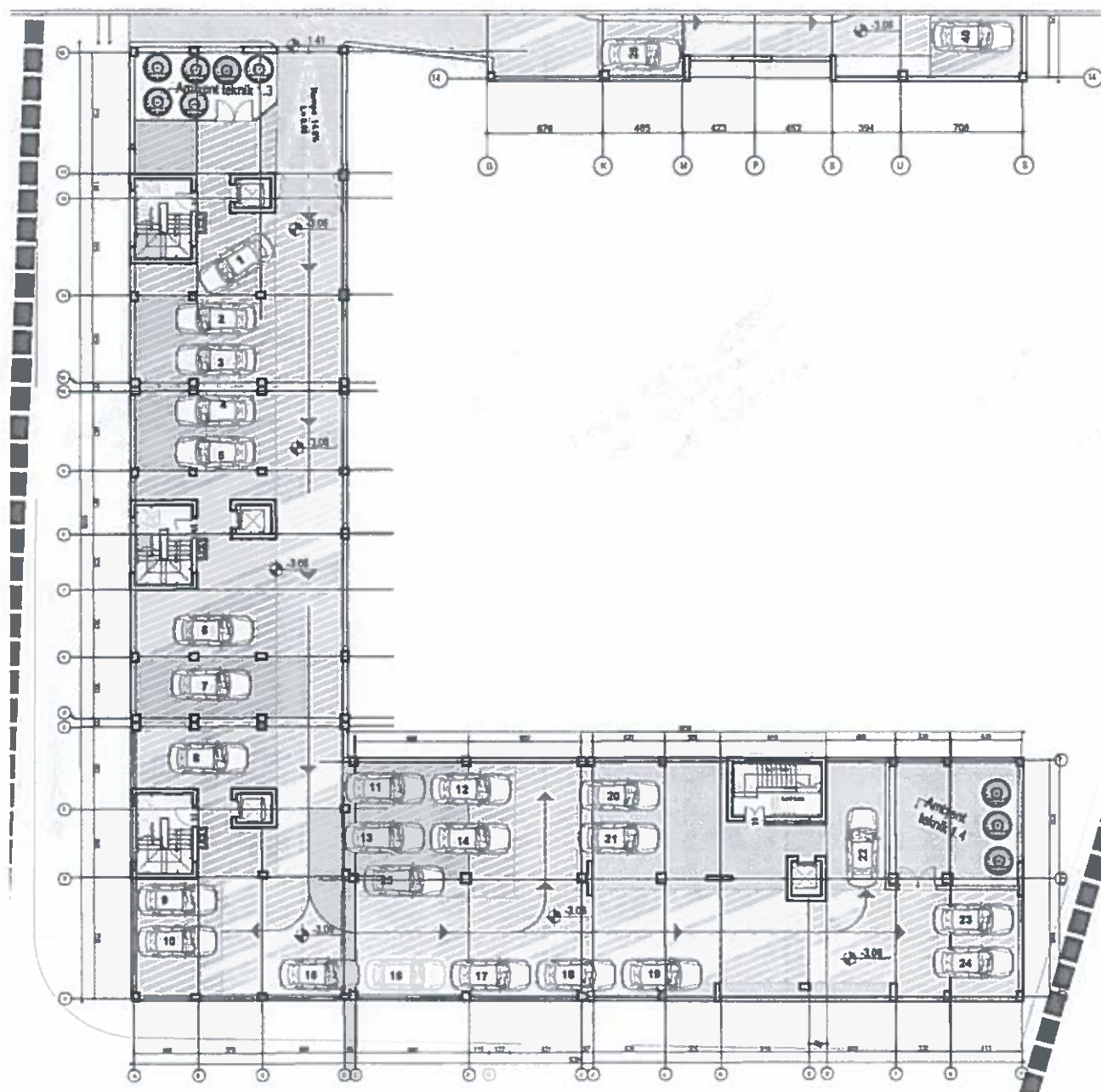


Figura 51. Planimetria e katit -I – Objekti 1.3 dhe 1.4

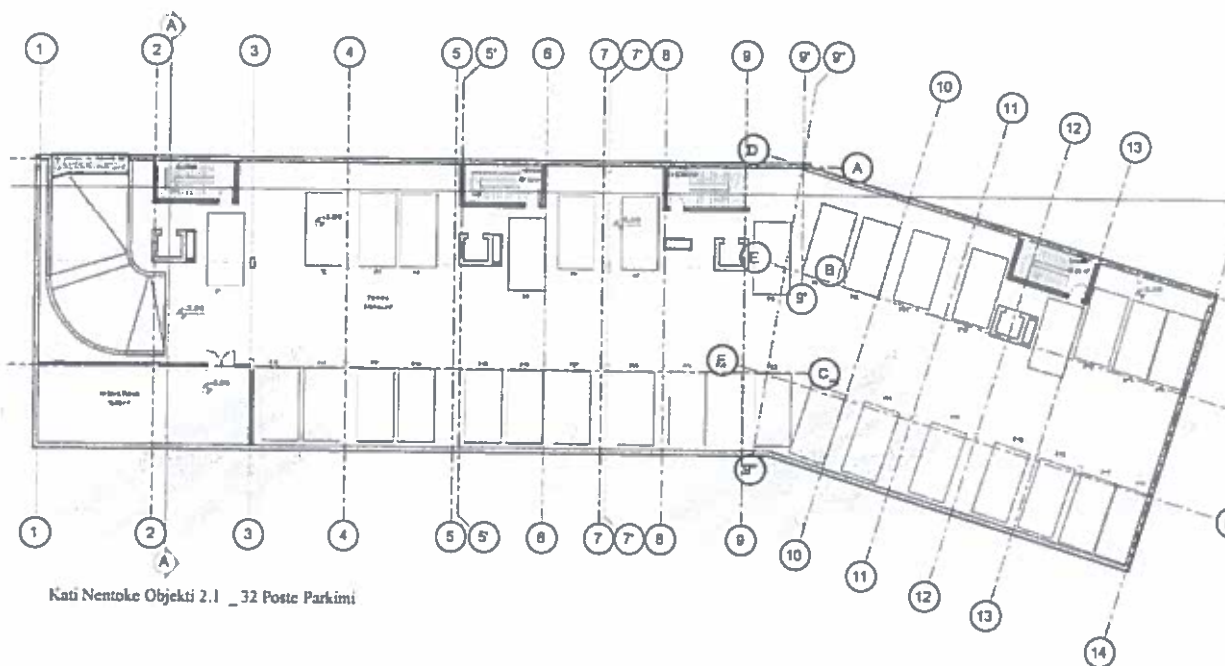


Figura S24. Planimetria e katit -I – Objekti 2.1

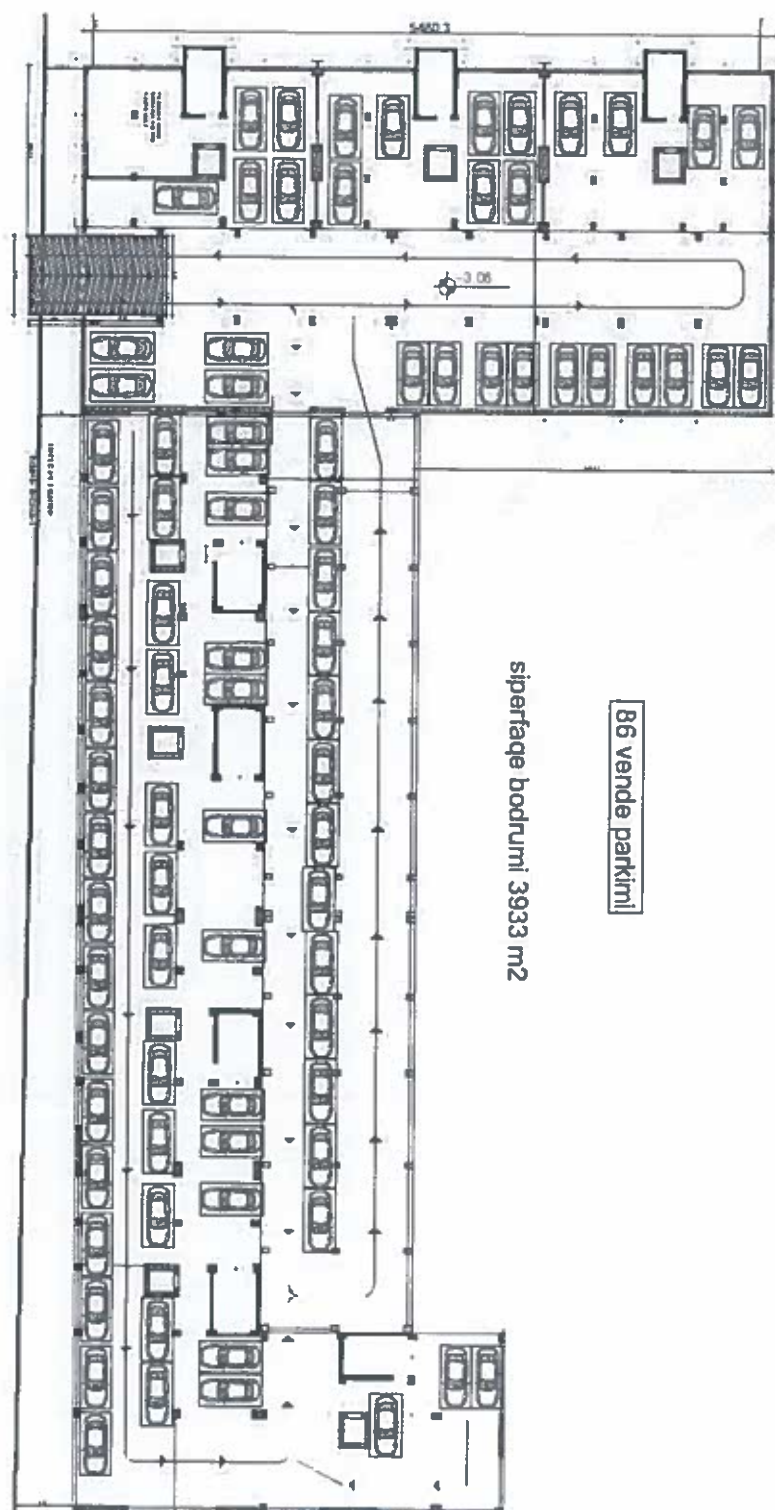


Figura 535. Planimetria e katit -I – Objekti 2.2 dhe 2.3

Më poshtë jepen të dhënat për cdo objekt në sipërfaqe dhe numër apartamentesh:

Objekti 2.1	Apartamente	Apartamente	Apartamente
	1+1	2+1	3+1
Kati Perdhe (Nr. i ap.)	9	1	1
5 kate banim tip (Nr. i ap.)	35	25	5
Nr. Total i apartamenteve	76		
Sipërfaqja e njolles	1107 m2		
Sipërfaqja totale e 6k banim	6657m2		
Sipërfaqja e sherbimeve	0 m2		
Sipërfaqja totale e objektit	6657 m2		

Objekti 2.2	Apartamente	Apartamente	Apartamente
	1+1	2+1	3+1
5 kate banim (Nr. i ap.)	0	45	0
Nr. Total i apartamenteve	45		
Sipërfaqja e njolles	803 m2		
Sipërfaqja totale e 5k banim	4316.5 m2		
Sipërfaqja e sherbimeve	623.9 m2		
Sipërfaqja totale e objektit	5119.5 m2		

Objekti 2.3	Apartamente	Apartamente	Apartamente
	1+1	2+1	3+1
5 kate banim (Nr. i ap.)	30	45	10
Nr. Total i apartamenteve	85		
Sipërfaqja e njolles	1564 m2		
Sipërfaqja totale e 5k banim	7975 m2		
Sipërfaqja e sherbimeve	1214.6 m2		
Sipërfaqja totale e objektit	9539 m2		

Objekti 1.4	Apartamente	Apartamente	Apartamente
	1+1	2+1	3+1
Kati Perdhe (Nr. i ap.)	3	0	1
5 kate banim Tip (Nr. i ap.)	10	5	5
Nr. Total i apartamenteve		24	
Siperfaqja e njolles		364 m2	
Siperfaqja totale e 6k banim		2204m2	
Siperfaqja e sherbimeve		0 m2	
Siperfaqja totale e objektit		2204 m2	
Objekti 1.3	Apartamente	Apartamente	Apartamente
	1+1	2+1	3+1
5 kate banim (Nr. i ap.)	10	35	0
Nr. Total i apartamenteve		45	
Siperfaqja e njolles		678 m2	
Siperfaqja totale e 5k banim		4235 m2	
Siperfaqja e sherbimeve		466.9 m2	
Siperfaqja totale e objektit		4913 m2	

Objekti 1.2	Apartamente	Apartamente	Apartamente
	1+1	2+1	3+1
Kati tip (Nr. i ap.)	3	2	2
5 kate banim (Nr. i ap.)	0	25	10
Nr. Total i apartamenteve		42	
Siperfaqja e njolles		724 m2	
Siperfaqja totale e 6k banim		4454 m2	
Siperfaqja e sherbimeve		0 m2	
Siperfaqja totale e objektit		4454 m2	

Objekti 1.1	Apartamente	Apartamente	Apartamente

	1+1	2+1	3+1
Kati tip (Nr. i ap.)	3	3	1
5 kate banim (Nr. i ap.)	0	30	5
Nr. Total i apartamenteve	42		
Siperfaqja e njolles	688 m2		
Siperfaqja totale e 6k banim	4298 m2		
Siperfaqja e sherbimeve	0 m2		
Siperfaqja totale e objektit	4298 m2		

Në total :

TOTAL	Apartamente	Apartamente	Apartamente
	1+1	2+1	3+1
5-6 kate banim (Nr. i ap.)	103	216	40
Nr. Total i apartamenteve	359		



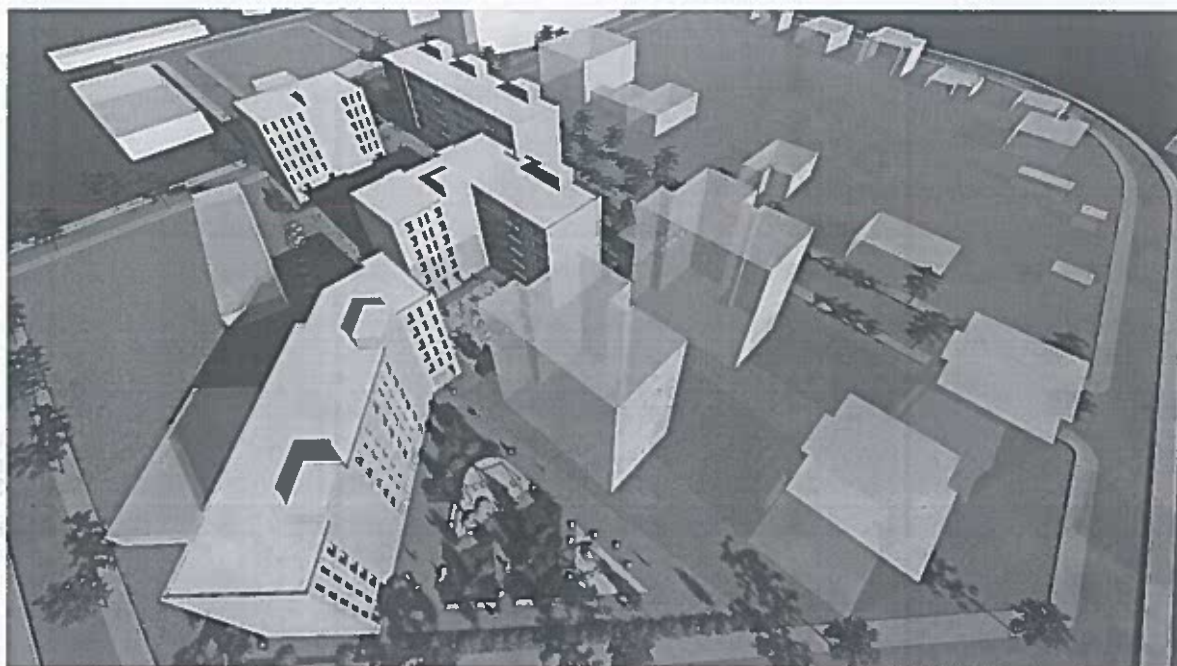


Figura 54. Aksonometri

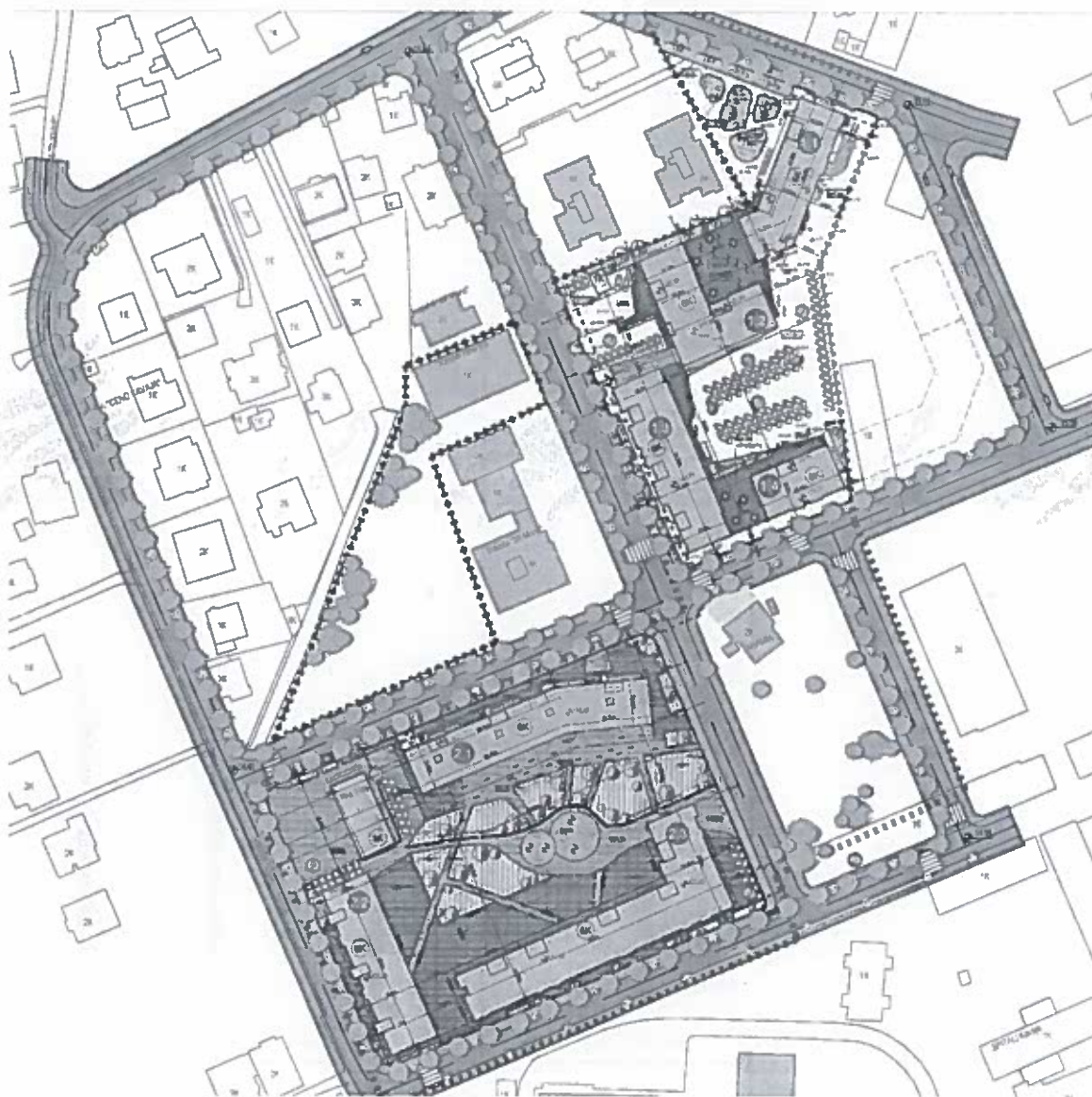


Figura 55. Planvendosja

Janë krijuar hapësira rekreative për banorët e të gjitha grupmohave në mënyrë të tillë që të gjithë të gjejnë vetveten dhe të ndihen të lumtur në lagjen e tyre të re të banimit. Në zonën e fazës 3 janë projektuar fusha sporti të cilat do jenë në funksion edhe të shkollës pranë por edhe të vetë banorëve të Zonës. Trualli përreth xhamisë është lënë i lirë për të respektuar vetë godinën, por edhe për të krijuar një distancë akustike midis objekteve dhe xhamisë.

4. RREGULLORIA E DETAJUAR E PLANIT

TABELA E PËRMBAJTJES

LISTA E FIGURAVE.....	5
LISTA E TABELAVE.....	6
AKRONIME.....	6
1. ANALIZA TERRITORIALE.....	7
1.1. HYRJE.....	7
1.2. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR TË KAVAJËS	8
1.3. POZICIONIMI I ZONËS SË RE PËR ZHVILLIM 1 NË QYTETIN E KAVAJËS	20
1.4. SITUATA URBANE AKTUALE	23
1.5. SISTEMET DHE PËRDORIMI I TOKËS.....	27
1.6. TIPOLOGJITË DHE FUNKSIONET	28
1.7. POPULLSIA NË ZONË	30
1.8. NEVOJAT E POPULLSISË SË PREKUR NGA TËRMETI	31
1.9. SITUATA EKONOMIKE DHE SOCIALE	32
1.10. PRONËSIA MBI TRUALLIN.....	33
1.11. SHPËRNDARJA E INSTITUCIONEVE NË ZONË	34
1.12. ANALIZA E INFRASTRUKTURËS INXHINIERIKE.....	35
1.13. ANALIZA MJEDISORE.....	37
1.14. ANALIZA E SIZMICITETIT TË ZONËS	37
2. STRATEGJIA TERRITORIALE	39
2.1. NDIKIMI I STRATEGJISË MBI SISTEMET TERRITORIAL NË BASHKINË KAVAJË	39
2.2. DREJTIMET E ZHVILLIMIT TË ZONËS.....	41
2.3. VIZIONI I ZHVILLIMIT	42
2.4. SKEMA E QARKULLIMIT NË ZONË	42
2.5. STRUKTURAT E BANIMIT DHE HAPËSIRAT PUBLIKE.....	43
2.6. PËRMIRËSIMI I STRUKTURAVE EKZISTUESE DHE NDËRTIMI I INFRASTRUKTURES SË RE	46
2.7. PLANI I VEPRIMEVE PËR REALIZIMIN E ZHVILLIMIT	48
3. PLANI I DETYRUAR I ZHVILLIMIT TE TERRITORIT.....	49
LISTA E FIGURAVE.....	49
3.1. SITUATA EKZISTUESE.....	51

3.2.	MËNYRA E NDËRHYRJES NË PARCELË	52
4.	RREGULLORJA E DETAJUAR E PLANIT	73
4.1.	OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET	77
Neni 1		77
Objekti.....		77
Neni 2.....		77
Qëllimi.....		77
Neni 3.....		77
Përkufizimet.....		77
Neni 4.....		78
Fusha e aplikimit		78
Neni 5.....		78
Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor		78
4.2.	SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR	80
Neni 6.....		80
Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim		80
Neni 7.....		80
Lartësia e strukturës		80
3.3.	RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	82
Neni 8.....		82
Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave		82
Neni 9.....		82
Lartësia e katit.....		82
Neni 10.....		82
Gjatësia maksimale e strukturave		82
Neni 11.....		82
Gjerësia maksimale e strukturave		82
Neni 12.....		83
Shkallëzimet.....		83
Neni 13.....		83
Parkimi		83
Neni 13.....		83
Vija Ndërtimi		83

Neni 14.....	84
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese	84
Neni 15.....	85
Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese	85
Neni 16.....	85
Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave	85
4.4. RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO ZONË.....	86
Neni 17.....	86
ZONA 1.....	86
Neni 18.....	88
ZONA 2.....	88
Neni 19.....	90
ZONA 3.....	90
Neni 20.....	90
ZONA 4.....	90
Neni 21.....	91
ZONA R1.....	91
Neni 22.....	92
ZONA R2.....	92

4.1. OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

Neni 1

Objekti

Kjo rregullore ka për objekt përcaktimin e rregullave, normave dhe standarteve lidhur me përdorimin e tokës sipas zonimit të përdorimit të tokës të Planit të Detyruar Vendor të zonës së re për Zhvillim 1, të Bashkisë Kavajë, si dhe të përcaktojë rregulla mbi zhvillimin e ndërtimeve, sistemin rrugor e transportin, ruajtjen e zonave me vlera kulturore e mjedisore në zbatim të parashikimeve të Planit të Përgjithshëm të Bashkisë Kavajë.

Neni 2

Qëllimi

Qëllimi i rregullores është përcaktimi i përdorimeve të lejuara të tokës, treguesve të zhvillimit dhe standarteve të tjera për territorin duke synuar arritjen e objektivave të zhvillimit të qëndrueshëm të përcaktuara nga Politika Territoriale Vendore, Planit i Përgjithshëm Vendor dhe Rregullorja e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë.

Neni 3

Përkufizimet

1. Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

- a. **“Gjelbërim i tipit kompakt”**—gjelbërim i vendosur në mënyrë kompakte/jo të shpërndarë në territor, i shtrirë në një sipërfaqe minimale e përcaktuar në fletën e treguesve për zhvillim, pjesë e formatit grafik të Planit të Detyruar Vendor.
- b. **“Gjatësia minimale e strukturës”** – është dimensiononi gjatësor minimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore.
- c. **“Gjerësia maksimale e strukturës”** – është dimensiononi tërthor maksimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore me qëllim garantimin e nivelit minimal të domosdoshëm të ajrimit, diellëzimit dhe kushteve të tjera higjeno-sanitare në banesa.

2. Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në nenin 3 të ligjit 10119, datë 23.04.2009 “Për Planifikimin e Territorit” (i ndryshuar) dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në nenin 3, të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë, miratuar me Vendim të KKT-së Nr 2 , Datë 27/04/2018.

Neni 4

Fusha e aplikimit

Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detyruar Vendor të Zonës së Re për Zhvillim 1, dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të miratuar të kësaj Zone, të përcaktuar në hartën e Përdorimeve të Propozuara të Tokës të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë.

Neni 5

Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor

Plani i Detyruar Vendor përmban:

Faza 1:

1. Pjesë dhe ekstrakte të PPV-së:

- a. Plani i Përdorimeve të Propozuara të Tokës dhe strukturave në të;
- b. Plani i Ndërhyrjeve të propozuara;
- c. Sistemi Rrugor i Propozuar;
- d. Hartat e infrastrukturës së propozuar;
- e. Rregullorja e Planit të Përgjithshëm Vendor;

2. Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese:

- a. Relievi topografik;
- b. Analiza dhe vlerësimin demografik
- c. Analiza e problematikës së pronësisë mbi tokën.
- d. Analiza e përdorimit ekzistues të tokës, bashkë me tabelën e bilancit të përdorimeve në territor.

3. Projektplani :

- a. Plani i propozuar i përdorimit të tokës dhe strukturave në të, i shoqëruar me bilancin e përdorimeve të propozuara në territor.

- b. Harta e rrjetit rrugor të propozuar, përfshirë sheshet publike, brezat e gjelbert përgjatë rrugeve, vijat e propozuara të ndërtimit.
 - c. Harta e rrjeteve kryesore të infrastrukturave si dhe plani i propozuar i shërbimeve dhe infrastrukturave publike;
 - d. Përcaktimi i treguesve për zhvillim për secilën parcelë;
 - e. Relacioni shpjegues i PDyV-së.
4. Rregullorja e Planit të Detyruar Vendor;

Faza 2:

- 1. Evidentimi i pozicionit të zonës së studiuar në lidhje me Bashkinë Kavajë, së bashku me kondicionet dhe parametrat urbanistike, të përcaktuara në Fazën e Parë të PDyV.
- 2. Foto të zonës së studiuar;
- 3. Planimetria e gjendjes ekzistuese të ndërtimeve ku do të identifikohen objektet dhe rrjeti rrugor ekzistues, vendosur mbi relievin e azhornuar topografik të zonës së studiuar (shkalla 1:500-1:2000);
- 4. Hartë e pronësisë ku evidentohen parcelat private dhe shtetërore ;
- 5. Plan i përdorimit të tokës, i detajuar (shkalla 1:500-1:2000), dhe kriteret përkatëse të zhvillimit;
- 6. Planimetria e përgjithshme e studimit, ku evidentohen rrjeti rrugor i propozuar, gjurmët e objekteve të propozuara, hapsirat për vepra me interes publik, hapsirat e terreneve të gjelbra, të pushimit, terreneve sportive e të lojrave për fëmijë, vendparkimet e automjeteve, hyrjet për parkimet nëntokësore. (shkalla 1:500-1:2000)
- 7. Perspektiva/aksonometri ajrore;
- 8. Relacion teknik;

4.2. SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR

Neni 6

Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim

1. Parcela te mundshme për zhvillim përcaktohen duke përfshirë:
 - a. Hapsirat publike si rrugë, sheshe publike, gjelbërim publik, etj;
 - b. Parcelat/bashkimet e parcelave tashmë të zhvilluara të evidentuara nga analiza e gjendjes ekzistuese, te tilla si:
 - i. Parcela te rihvilluara ne 10 vitet e fundit sipas dokumentacionit të lejeve të ndërtimit të disponuara nga institucioni bashkiak;
 - ii. Parcelat e ndërtuara me objekte banimi mbi 5 kate të para viteve '90, të cilat i nënshtrohen vetëm ristrukturimit;
 - iii. Parcela te cilat nuk ka interes zhvillimi nga pronarët sipas kërkesave me shkrim të paraqitura gjatë fazës së hartimit të PDyV.
2. Për çdo parcelë të ndërtueshme, do të përcaktohet K_{sh} në vlerë të saktë, pasi të jenë analizuar dhe përcaktuar pronat që përfshihen brenda gjurmës konkrete.

Neni 7

Lartësia e strukturës

1. Përcaktimi i lartësisë së strukturave në parcelat e mundshme për zhvillim e shprehur në kate, është bërë në çdo rast duke respektuar:
 - a. përcaktimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë dhe Rregullores së tij;
 - b. lartësinë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re;
 - c. normat e lejuara të distancave;
 - d. vlerat mjedisore dhe ekologjike në nën-njësi;
 - e. diellëzimin dhe orientimin;
 - f. respektimin dhe harmonizimin e siluetës ekzistuese;
 - g. respektimin e normave mjedisore;
 - h. ndërthurjen e përdorimeve të ndryshme në strukturë.
2. Zhvillimet e strukturave, në varësi të kategorive të zonimit, ndahen në:
 - a. Zhvillim i strukturave të ulëta (deri në 1-3k);
 - b. Zhvillim i strukturave të mesme (3 – 6 k);
 - c. Zhvillim i strukturave të larta (mbi 6 k).

3. Lartësia e strukturave përcaktohet në metra në bazë të lartësisë së propozuar të katit, llojit të zhvillimit të strukturave dhe numrit maksimal të kateve.
4. Lartësia e propozuar për strukturat e reja të kategorisë banim është 6 kate mbi tokë. Lartësia minimale e strukturës për katet banim është 3m dhe ajo maksimale është 3.5m. Ballkonet dhe elementët e tjerë të jashtëm, siç janë tendat ose pajisje të tjera të hijzuese, nuk lejohen të projektohen përtej kufirit të vijës së bllokut.

3.3. RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI

Neni 8

Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave

1. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin e stukturave të mesme (4-6 kate) do të jetë 600 m².

Neni 9

Lartësia e katit

1. Lartësia e objektit jepet në metra dhe në numra kati (k). Lartësia minimale e katit I referohet legjislacionit në fuqi. Rregulla më të përcaktuara dhe/ose të ndryshme për Lartësinë e Katit mund të përcaktohen në Rregulloret Kombëtare e Vendore të Ndërtimit.
2. Lartësia minimale e katit në metra është si më poshtë:
 - a) Katet banim: lartësia minimale dysHEME – dysHEME është 3.00 m
 - b) Katet e shërbimeve: lartësia minimale dysHEME – dysHEME është 4.0 m në rastin kur shërbimet janë në katet përdhe.
3. Lartësia e katit përdhe në çdo rast nuk mund të kalojë lartësinë 5.5 m nga kuota e sistemimit. Në këtë lartësi përfshihet dhe diferenca e kuotës 0.00 me kuotën e terrenit të sistemuar.
4. Lartësitë e kateve të ambienteve ekonomike prodhim e magazinim etj llogariten në bazë të funksionit, por në asnjë rast nuk mund të kalojnë lartësinë maksimale të njësisë.

Neni 10

Gjatësia maksimale e strukturave

Gjatësia maksimale e objekteve dhe blloqeve në raste të risistemimit të tokës (parcelave), shërben për të fuqizuar dendësinë e rrjetit rrugor dhe atij këmbësor. Gjatësia maksimale e objekteve është 90 metra. Kjo gjatësi mund të rritet për t'u përshtatur me situatën aktuale në terren deri në 10% të gjatësisë maksimale.

Neni 11

Gjerësia maksimale e strukturave

Gjerësia maksimale e lejuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 18 metra. Për objektet e larta të cilat nuk konfigurohen sipas blloqeve të mbyllura urbane, duke paraqitur

karakteristika hibride, të ndërmjetme mes kullës dhe strukturës lineare, gjërësia maksimale e lejuar mund të shtohet me 6 m.

Neni 12

Shkallëzimet

1. Fasadat e objekteve të vendosur përgjatë rrugëve kryesore dhe/ose rrugëve që konturojnë blloqet e banimit nuk lejohet të kenë më shumë se 2 shkallëzime, me përjashtim të rasteve të unifikimit të strukturave ekzistuese sipas përcaktimeve në vijim.

Neni 13

Parkimi

1. Parkimet nëntokësore janë përcaktuar si në vijim sipas parashikimeve të kreut III të kësaj rregulloreje.
2. Parkimet e jashtme do të jenë sipas përcaktimeve në PDyV.
3. Ndërtesat e reja duhet të kenë minimalisht 1 kat parkim nëntokësor.
4. Pandusi për në katin e parkimit nëntokë mund të jete jashtë njolles së objektit por nuk duhet të çënojë hapësirat e gjelbra. Numri i vendparkimeve do të jenë sipas përcaktimeve në PDyV.

Neni 13

Vija Ndërtimi

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

Neni 14

Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese

1. Fasadat e objekteve do të jenë në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës. Ato duhet të jenë të pajisura me termoizolim, hidroizolim dhe izolim akustik duke marrë në konsideratë kushtet klimaterik të qytetit të Kavajës.
2. Materializimi
3. Fasadat e objekteve do të jenë në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës. Ato duhet të jenë të pajisura me veshje termoizoluese duke e bërë këtë një element të rëndësishëm për kushtin e energjisë. Realizimi duhet të ketë përparësi mbylljen e fugave termike.
4. Ngjyrat e përdorura në fasade rekomandohet të jenë në spektrin e grise, të bezhes dhe ngjyren e bardhe. Rekomandohet përdorimi i parapeteve të ballkoneve me kangjella. Kati përdehe nuk rekomandohet që të diferencohet me ngjyra nga katet e sipërme apo konceptit arkitektonik.
5. Dritaret dhe dyert në fasade duhet të plotësojnë kushtet e përcjellshmërisë termike sipas normativave të komfortit termik. Ngjyra e përdorur rekomandohet brenda gamës së caktuar për ngjyrat e fasadës.
6. Gjatësia maksimale e objekteve dhe blloqeve në raste të risistemimit të tokës (parcelave), shërben për të fuqizuar dendësinë e rrjetit rrugor dhe atij këmbësor. Gjatësia maksimale e objekteve është 90 metra. Kjo gjatësi mund të rritet për t'u përshtatur me situatën aktuale në terren deri në 10% të gjatësisë maksimale. Gjerësia maksimale e lejuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 16 metra.
7. Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave. Nuk lejohet vendosja e antenave të çfarëdo lloji në fasadat e strukturave përgjatë rrugëve kryesore dhe rrugëve që kufizojnë bllokun e banimit. Bashkia do të përcaktojë/vlerësojë me projekte të veçanta, vendosjen e strukturave për qëllime publiciteti dhe/ose reklama, si dhe vendosjen e antenave të telefonisë të lëvizshme, sipas kërkesave teknike të akteve ligjore e nënligjore në fuqi.
8. Vendosja e pajisjeve të kondicionimit në fasadat përgjatë rrugëve kryesore nuk rekomandohet, vendosja e pashmangshme e tyre duhet të maskohet me elemente brenda gjuhës arkitektonike.
9. Hyrja në objekt mund të jetë si nga ana e brendshme dhe e jashtme e blloqeve, sipas rastit

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

Neni 15

Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese

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

Neni 16

Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave

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

4.4. RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO ZONË

Neni 17

ZONA 1

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim Banimi (A)

Zhvillimet lejohen brenda nënkategorive të mëposhtme të përdorimit të tokës, vetëm:

A - Banim 80%

S - Shërbime 10%

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të mesme (6 KT).

3. Ndërhyrja në territor

Rizhvillim.

Aktualisht në këtë zonë ka zhvillime të strukturave të ulta, 1-2 kate, me funksion kryesisht shërbim ose jashtë funksionit, të cilat gjenden në pronësi të bashkisë Kavajë.

4. Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit është 1.83

5. Vija e ndërtimit

1. Tërheqja e vijës së ndërtimit (vija e kuqe) nga vija e rrugës përcaktohet në varësi të kategorisë të zonimit dhe kategorive të rrugës. Në çdo rast me përjashtim të rrugëve tregtare rekomandohet një tërheqje minimale e vijës së ndërtimit nga vija e rrugës për të krijuar breza të gjelbëruar.

2. Vija e ndërtimit merr në konsideratë udhëzimet e VKM nr. 153, datë 07.04.2000 "Për miratimin e Rregullores së Zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", si kusht realizimi i brezave të sigurisë, si dhe përcaktohet nga PPV për të arritur një tipologji të caktuar urbane në rrugët lokale F.

3. Në përcaktimin e vijave të ndërtimit dhe nëse nuk është përcaktuar në rregullore apo harta, prioritet kanë brezat mbrojtës që derivojnë nga legjislacioni në fuqi, në rastin kur parashikojnë distanca më të mëdha, mbi rregullat e njësive të planit.

6. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Ksht në vlerë të saktë për çdo objekt do të përcaktohet, pasi të jenë analizuar dhe përcaktuar pronat që përfshihen brenda gjurmës konkrete, duke synuar që koeficienti të jetë maksimumi 30% i sipërfaqes së pronës që menaxhohet për gjurmën e strukturës. Ksht maksimal i lejuar për strukturat nëntokë me përdorim parkim mund të arrijë deri në 90 % e parcelës së ndërtueshme.

7. Lartësia e strukturave

Lartësia e propozuar për strukturat e reja të kategorisë banim është 6 kate mbi tokë. Lartësia e kullës së ashensorit nuk llogaritet në lartësinë e strukturës. Lartësia minimale dysHEME - dysHEME është 3 m.

8. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Kjo zonë do të ketë sipërfaqe të gjelbra dhe hapësira rekreative në shërbim të saj. Përgjatë kontureve të parcelës do të vendoset gjelbërim i lartë, ndërsa në brendësi të saj gjelbërim i mesëm dhe i ulët. Kur vendoset që të ketë mbjellje mbi hapësira nëntokësore, të tilla si bodrume apo parkime, kërkohet tokë e mjaftueshme për speciet specifike që do të mbillen. Lartësia maksimale mbi tokë e çdo zone të mbjellë të ngritur është 450 mm.

9. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira për zonën 1 janë hapësira të dedikuara për zonën në fjalë. Këto hapësira i shërbejnë banorëve si dhe përdoruesve të objekteve me funksione të tjera në zonë.

10. Zgjidhja e parkimeve

Parkimet e jashtme dhe parkimet nëntokësore janë përcaktuar si në vijim sipas parashikimeve të PDyV. Ndërtesat e reja duhet të kenë minimalisht 1 kat parkim nëntokësor.

Pandusi për në katin e parkimit nëntokë nuk duhet të cënojë hapësirat e gjelbra dhe mund të jete jashtë njolles së objektit.

11. Trajtimi i fasadave

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

Neni 18

ZONA 2

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim Banimi (A) dhe Aktivitete Rekrative (AR)

Zhvillimet lejohen brenda nënkategorive të mëposhtme të përdorimit të tokës, vetëm:

A - Banim 70%

AR- Aktivitete Rekreative 20 %

S - Shërbime 10%

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të mesme (6 KT).

3. Ndërhyrja në territor

Rizhvillim.

Aktualisht në këtë zonë ka zhvillime të strukturave të ulta, 1-2 kate, me funksion kryesisht shërbim ose jashtë funksionit, të cilat gjenden në pronësi të bashkisë Kavajë.

4. Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit është 1.94

5. Vija e ndërtimit

1. Tërheqja e vijës së ndërtimit (vija e kuqe) nga vija e rrugës përcaktohet në varësi të kategorisë të zonimit dhe kategorive të rrugës. Në çdo rast me përjashtim të rrugëve tregtare rekomandohet një tërheqje minimale e vijës së ndërtimit nga vija e rrugës për të krijuar breza të gjelbëruar.

2. Vija e ndërtimit merr në konsideratë udhëzimet e VKM nr. 153, datë 07.04.2000 "Për miratimin e Rregullores së Zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", si kusht realizimi i brezave të sigurisë, si dhe përcaktohet nga PPV për të arritur një tipologji të caktuar urbane në rrugët lokale F.

3. Në përcaktimin e vijave të ndërtimit dhe nëse nuk është përcaktuar në rregullore apo harta, prioritet kanë brezat mbrojtës që derivojnë nga legjislacioni në fuqi, në rastin kur parashikojnë distanca më të mëdha, mbi rregullat e njësive të planit.

6. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Ksht në vlerë të saktë për çdo objekt do të përcaktohet, pasi të jenë analizuar dhe përcaktuar pronat që përfshihen brenda gjurmës konkrete, duke synuar që koeficienti të jetë maksimumi 32% i sipërfaqes së pronës që menaxhohet për gjurmën e strukturës. Ksht maksimal i lejuar për strukturat nëntokë me përdorim parkim mund të arrijë deri në 90 % e parcelës së ndërtueshme.

7. Lartësia e strukturave

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

8. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Kjo zonë do të ketë sipërfaqe të gjelbra dhe hapësira rekreative në shërbim të saj. Përgjatë kontureve të parcelës do të vendoset gjelbërim i lartë, ndërsa në brendësi të saj gjelbërim i mesëm dhe i ulët. Kur vendoset që të ketë mbjellje mbi hapësira nëntokësore, të tilla si bodrume apo parkime, kërkohet tokë e mjaftueshme për speciet specifike që do të mbillen. Lartësia maksimale mbi tokë e çdo zone të mbjellë të ngritur është 450 mm.

9. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira për zonën I janë hapësira të dedikuara për zonën në fjalë. Këto hapësira i shërbejnë banorëve si dhe përdoruesve të objekteve me funksione të tjera në zonë.

10. Zgjidhja e parkimeve

Parkimet e jashtme dhe parkimet nëntokësore janë përcaktuar si në vijim sipas parashikimeve të PDyV. Ndërtesat e reja duhet të kenë minimalisht 1 kat parkim nëntokësor.

Pandusi për në katin e parkimit nëntokë nuk duhet të cënojë hapësirat e gjelbra dhe mund të jete jashtë njolles së objektit.

11. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve do të jenë në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës. Ato duhet të jenë të pajisura me termoizolim, hidroizolim dhe izolim akustik.

Neni 19

ZONA 3

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukurave në të

Zonë me përdorim Arsim (AS) dhe Rekreacion (AR)

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të ulëta në shërbim të hapësirave sportive

3. Ndërhyrja në territor

Rizhvillim.

Aktualisht në këtë zonë është duke u ndërtuar një objekt 1 katësh me funksion Kopësht - Cerdhe. Nderhyrja do të ketë për synim ndërtimin e fushave sportive në shërbim të shkollës dhe komunitetit të zonës.

4. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Kjo zonë do të ketë sipërfaqe të gjelbra, hapësira rekreative dhe sportive në shërbim të saj. Përgjatë kontureve të parcelës do të vendoset gjelbërim i lartë, ndërsa në brendësi të saj gjelbërim i mesëm dhe i ulët.

Neni 20

ZONA 4

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukurave në të

Zonë me përdorim Infrastrukturw (IN)

2. Ndërhyrja në territor

Ndwrhyrja do tw jetw nw ndwrtimin e akseve tw reja rrugore sw bashku me tw gjithw rrjetet e infrastrukturws mbitokwsore dhe nwntokwsore. Klasifikimi i rrugwv wshtw sipas kategorisw F.

3. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës ekzistues është 14.6%.

Neni 21

ZONA R1

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të
Zonë me përdorim Institucion (IS)

2. Tipologjitë e strukturave

Struktura të ulëta (2 KT).

3. Ndërhyrja në territor

Ristrukturim.

Aktualisht në këtë zonë ndodhet institucioni fetar i Xhamisë.

4. Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit ekzistues është 0.7.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës ekzistues është 34.6%.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e objektit ekzistues është 2 kate.

Neni 22

ZONA R2

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim Institucion (IS)

2. Tipologjitë e strukturave

Struktura të ulëta (IKT).

3. Ndërhyrja në territor

Ristrukturim.

Aktualisht në këtë zonë ndodhet institucioni i PMNSHZ.

4. Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit ekzistues është 0.3.

5. Koefficienti i shfrytëzimit të tokës

Koefficienti i shfrytëzimit të tokës ekzistues është 29%.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e objektit ekzistues është 1 kat.

Hartoi: Bashkia Kavaje