



RREGULLORE E PLANIT TË DETYRUAR VENDOR

ZONA E RE PËR ZHVILLIM, NJËSIA ADMINISTRATIVE ZALL-HERR

HARTOI:

Arkitekt: **ARCHIPACE sh.p.k.**



KONTROLLOI, DPPZHT:

Specialist SM:	Edian Meçe
Specialist SM:	Iva Tavanxhiu
Pergjegjes SM	Devis Agaraj
Drejtor DPT:	Anisa Mançe
Drejtor DPPZHT:	Ditjon Baboçi

TABELA E PERMBAJTJES

KREU 1.....	3
OBJEKTI, QELLIMI DHE PERKUFIZIMET	3
Neni 1 - Objekti i Rregullores.....	3
Neni 2 - Qëllimi i Rregullores	3
Neni 3 - Përkufizimet e Rregullores	3
Neni 4 - Fusha e aplikimit.....	4
Neni 5 - Struktura e Planit të Detyruar Vendor.....	4
KREU II.....	5
SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR	5
Neni 6 - Kriteret e përcaktimit të parcelave të mundshme për zhvillim	5
Neni 7 - Përcaktimi i lartësisë së strukturave të propozuara	6
KREU III.....	6
RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	6
Neni 8 - Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave.....	6
Neni 9 - Gjatësia minimale e strukturave.....	6
Neni 10 - Gjerësia maksimale e strukturave	6
Neni 11 - Shkallëzimet e fasadave.....	6
Neni 12 - Parkimi.....	7
Neni 13 - Trajtimi i fasadave të strukturave	7
Neni 14 - Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese.....	7
Neni 15 - Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave	7
Neni 16 - ZONA A 1 - ZONE PËR RIZHVILLIM.....	8
Neni 17 - ZONA A 2 - ZONË PËR RIZHVILLIM.....	9
Neni 18 - ZONA A 3 - ZONË PËR RIZHVILLIM.....	11
Neni 19 - ZONA A 4 - ZONË PËR RIZHVILLIM.....	12
Neni 20 - ZONA A 5 - ZONË PËR RIZHVILLIM.....	14
Neni 21 - ZONA A 6 - ZONË PËR RIZHVILLIM.....	15
Neni 22 - ZONA A 7 - ZONË PËR RIZHVILLIM.....	17

KREU 1

OBJEKTI, QELLIMI DHE PERKUFIZIMET

Neni 1 - Objekti i Rregullores

Kjo Rregullore ka për objekt përcaktimin e rregullave, normave dhe standarteve të zhvillimit, referuar kriterëve të përcaktuar në Planin e Detyruar Vendor të Zonës së re për zhvillim në Njesinë Administrative Zall-Herr, si dhe të përcaktojë rregulla mbi fazat dhe format e zhvillimit të banesave të reja të propozuara, hapësirave publike, shërbimeve dhe rrjeteve të infrastrukturave, në sinkron me përcaktimet e VKM Nr.686, datë 22.11.2017 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, të ndryshuar, VKM Nr. 86, Datë 31.1.2020 “Për shpalljen e zonës së re për zhvillim në Njësinë Administrative Zall-Herr, Bashkia Tiranë, dhe caktimin e Bashkisë Tiranë si njësi zbatuese”, 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” dhe Vendimit nr.1 KKT dt 14.04.2017 “Për Miratimin e Rregullores së Planit të Përgjithshëm të Bashkisë Tiranë”.

Neni 2 - Qëllimi i Rregullores

Qëllimi i Rregullores është sanksionimi i përdorimeve të lejuara të tokës, treguesve të zhvillimit dhe standarteve të tjera urbanistike për nen-njesite e planifikuara brenda territorit të zonës së re të zhvillimit të përcaktuar në Njesinë Administrative Zall-Herr, duke synuar plotësimin e objektivit kryesor të aktit normativ të Qeverisë Shqiptare, nr. 9, datë 16.12.2019, “Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore”, në funksion të rehabilitimit dhe rindërtimit të komuniteteve dhe të territoreve të prekura nga fatkeqësitë natyrore ose fatkeqësi të tjera, si dhe zhvillimin e territoreve të reja, duke përcaktuar detyrat dhe përgjegjësitë e tyre, programet e procesit të rindërtimit, funksionimin e fondit të rindërtimit dhe procedurat përkatëse

Neni 3 - Përkufizimet e Rregullores

Në këtë Rregullore, termat e mëposhtme kanë këto kuptime:

- Banesa Individuale – bashkësia e mjediseve ose mjedis i vetëm, që ka një hyrje të pavarur (derë) nga rruga ose oborri, e destinuar për të banuar nga një familje e vetme e përbërë nga një ose disa persona
- Parcele individuale – hapësira e tokës e dedikuar në kontestin e PDyV’së, brenda së cilës do të pozicionohet banesa individuale, dhe që ka rolin e hapësirës publike të gjelber private për familjen e dedikuar.
- Tipologji B1 – modul i miratuar banesë individuale, 1+1, me sipërfaqe 58 m² dhe përmasa të parces individuale 15x30 m si dhe 20x20 m.
- Tipologji B2 – modul i miratuar banesë individuale, 2+1, me sipërfaqe 70 m² dhe përmasa të parces individuale 20x20 m.
- Tipologji A3 – modul i miratuar banesë individuale, 3+1, me sipërfaqe 93 m² dhe përmasa të parces individuale 15x30 m.
- Zona – hapësira e përcaktuar për zhvillim, me koordinatat gjeografike sipas VKM Nr. 86, Datë 31.1.2020 “Për shpalljen e zonës së re për zhvillim në Njësinë Administrative Zall-Herr, Bashkia Tiranë, dhe caktimin e Bashkisë Tiranë si njësi zbatuese”
- 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, sipas kushteve dhe kriterëve të përcaktuara në këtë ligj.

- Gjelbërim i tipit kompakt – gjelbërim i vendosur në mënyrë kompakte/jo të shpërndarë në territor.
- Gjatësia minimale e strukturës – është dimensionimi gjatësor minimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore.
- “Gjërësia maksimale e strukturës” – është dimensionimi tërthor maksimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore me qëllim garantimin e nivelit minimal të domosdoshëm të ajrimit, diellzimit e kushteve të tjera higjeno-sanitare në banesa.
- Njësi Strukturore – hapësira baze për menaxhimin dhe zhvillimin e territorit, pjesë e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, që përdoret për qëllime planifikimi dhe që është pjesë përbërëse e Zonës.
- PPV - Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë
- Plan i Detyruar Vendor, 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.
- Treguesit e planifikimit - norma që diktojnë parashikimet gjatë procesit të planifikimit dhe tregojnë kufirin minimal ose maksimal që mund të parashikohet.
- Vija e ndërtimit - kufiri i lejuar për vendosjen e një ndërtimi në raport me infrastrukturën, në përputhje me legjislacionin sektorial në fuqi
- Infrastrukturë Publike - janë ndërtesat në pronësi publike, si dhe rrugët, sheshet, parqet apo hapësira të ngjashme publike, të ndryshme nga infrastruktura kritike.
- Infrastrukturë Kritike - janë strukturat fizike, rrjetet dhe pasuritë e tjera, të cilat janë të domosdoshme për funksionimin ekonomik e social të shoqërisë ose të komunitetit, sipas përcaktimeve në ligjin nr. 45/2019, “Për mbrojtjen civile”.

Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në nenin 3 të ligjit 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” (i ndryshuar) dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në nenin 5, të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim të KKT-së Nr.1, datë 14.04.2017.

Neni 4 - Fusha e aplikimit

Kjo Rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detyruar Vendor të Zonës së zhvillimit, të caktuar në Njesinë Administrative Zall-Herr, dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të miratuar të kësaj Zone, të përcaktuar sipas VKM Nr. 86, Datë 31.1.2020 “Për shpalljen e zonës së re për zhvillim në Njësinë Administrative Zall-Herr, Bashkia Tiranë, dhe caktimin e Bashkisë Tiranë si njësi zbatuese”

Neni 5 - Struktura e Planit të Detyruar Vendor

1. Plani i Detyruar Vendor përmban:
 - a. Planin e Përcaktimeve Territoriale, i cili përmban:
 - i. Relacionin e Planit,
 - ii. Hartat Shoqeruese të Planit
 - b. Rregulloren e Planit, mbështetur në përcaktimet për rregulloren e PDV’së, sipas VKM nr. 686, datë 22/11/2017 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, të ndryshuar;
 - c. Imazhe Ilustruese për Zhvillimin e Zonës;

- d. Raportin e Vleresimit Teknik që paraprin miratimin e PDyV'se;
2. Relacioni i Planit të Detyruar Vendor të Zonës së zhvillimit në Njësine Administrative Zall Herr përmban:
 - a. Analiza e gjendjes ekzistuese të territorit të Zonës (pozicioni, gjeografia, gjeologjia, demografia, zhvillimi social-ekonomik, përdorimi i tokës, aksesit, foto ilustruese)
 - b. Analiza e pronesisë mbi tokën;
 - c. Analiza e rrjeteve të infrastrukturave ekzistuese dhe shërbimeve;
 - d. Përmbledhje të përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë së Tiranës për Njësitet Strukturore që bëjnë pjesë në territorin e Zonës;
 - e. Metodologjinë e zbatuar për Planin e Përcaktimeve Territoriale;
 - f. Kriteret dhe normat e zgjidhjes urbanistike të propozuara;
 - g. Propozimet për hapësirat publike;
 - h. Propozimet për infrastrukturën publike;
 - i. Distancat dhe treguesit e bilancit përfundimtar të territorit;
 - j. Programin për zbatimin e Planit të Detyruar Vendor për ndërtimin e infrastrukturave
3. Hartat shoqëruese të Planit të Detyruar Vendor përmbajnë, por jo vetëm:
 - a. Hartën e gjendjes ekzistuese të tokës – relievi topografik, kuotat;
 - b. Hartën e përdorimeve ekzistuese të tokës;
 - c. Analiza e statusit të pronësisë ku identifikohen pronat private, publike, pronat me status të paqartë si dhe pronat pa informacion;
 - d. Përdorimi i propozuar i tokës;
 - e. Mënyrat e ndërhyrjes në territor;
 - f. Hartën e rrjetit rrugor të propozuar, hapësirave të komunikimit si dhe transportit publik;
 - g. Projektimi urban i propozuar së bashku me treguesit e zhvillimit për zonën në studim & perspektiva 3d e konceptuar në të cilën evidentohen rrjeti rrugor i propozuar, gjurmët e objekteve të propozuara, hapësirat për vepra me interes publik, hapësirat e terreneve të gjelbra, të pushimit, terreneve sportive e të lojrave për fëmijë, vendparkimet e automjeteve;
 - h. Hartat e rrjeteve inxhinierike të propozuara, duke përfshirë rrjetin e furnizimit me energji elektrike, rrjetet e furnizimit me ujë dhe kanalizimet si dhe rrjetin e telefonisë;

KREU II

SHpjegimi i Metodologjisë së Përdorur

Neni 6 - Kriteret e përcaktimit të parcelave të mundshme për zhvillim

1. Për përcaktimin e parcelave të mundshme për zhvillim është nuk janë marrë në konsideratë treguesit e zhvillimit dhe mënyrat e përdorimit të tokës së propozuar sipas pasaportave të Njësive Strukturore ZH/45, ZH/46 dhe ZH/10 në territorin e të cilave shtrihet Zona e re e Zhvillimit Zall Herr.
2. Për përcaktimin e parcelave të mundshme për zhvillim është pasur parasysh që PDyV duhet të ketë si prioritet kryesor akomodimin e familjeve të pastreha, sipas kapacitetit mbajtes të përcaktuar për këtë Zonë, të përcaktuar në treguesit e zhvillimit miratuar nga Bashkia e Tiranës sipas detyrës së projektimit.
3. Referuar gjendjes ekzistuese janë përjashtuar nga përcaktimi i zonave të zhvillimit:
 - a. Hapësira e përroit që kalon në pjesën veriore të Zonës së re
 - b. Hapësira e ndërtuar në kufirin jugor të Zonës, e cila përkon me parcelën kadastrale 86/7

4. Për çdo parcelë të mundshme për zhvillim të përfshirë në Planin e Propozimeve Territoriale, është përcaktuar KSHT finale për zbatim, duke analizuar kufinjte e pronave si dhe pozicionimit të objekteve të reja sipas zgjidhjes urbanistike;

Neni 7 - Përcaktimi i lartësisë së strukturave të propozuara

1. Përzgjedhja e lartësisë së strukturave në rastin e zonës së re të zhvillimit në Zall Herr i referohet moduleve të miratuara të banesave për strehimin e familjeve të pastreha të demtuara nga termeti, të cilat propozohen në kateshe
2. Lidhur me lartësinë e strukturave, referuar Nenit 54 të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor, pika 8, ku për të gjitha strukturat me çati, lartësia maksimale e struktureve të shprehur në metra do të matet me lartësinë maksimale të mureve perimetrale të struktureve, ku në rastin e moduleve të miratuara të banesave për ndërtim lartësia përkon në 3.3 metra
3. Objekti i Qendres Kulturore do të jetë një katesh dhe me lartësi të struktureve të mureve perimetrale deri në 4.5 metra.
4. Nderkohe, strukturat e çatave, përfshirë oxhaqet, tubat, parapetet dhe struktura të tjera të ngjashme, nuk llogariten në lartësinë e strukturave.

KREU III

RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI

Neni 8 - Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave

1. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin e strukturave të banesave individuale, do të referohen moduleve të miratuara nga Bashkia e Tiranës, dhe konkretisht:
 - a. B1 – banesë individuale 1+1 – 15x30 metra – 450 m²
 - b. B1 – banesë individuale 1+1 – 20x20 metra – 400 m²
 - c. B2 – banesë individuale 2+1 – 20x20 metra – 400 m²
 - d. A3 – banesë individuale 3+1 – 15x30 metra – 450 m²

Neni 9 - Gjatësia minimale e strukturave

1. Gjatësia minimale e propozuar për strukturat e reja të propozuar varion sipas tipologjisë së tre moduleve të propozuar, dhe konkretisht:
 - a. B1-banesë individuale 1+1 – gjatësia e miratuar e struktureve 10,80 metra
 - b. B2-banesë individuale 2+1 – gjatësia e miratuar e struktureve 10,80 metra
 - c. A3-banesë individuale 3+1 – gjatësia e miratuar e struktureve 10,80 metra

Neni 10 - Gjerësia maksimale e strukturave

1. Gjerësia maksimale e e propozuar për strukturat e reja të propozuar varion sipas tipologjisë së tre moduleve të propozuar, dhe konkretisht:
 - a. B1-banesë individuale 1+1 – gjerësia e miratuar e struktureve 8.20 metra
 - b. B2-banesë individuale 2+1 – gjerësia e miratuar e struktureve 11,90 metra
 - c. A3-banesë individuale 3+1 – gjerësia e miratuar e struktureve 13,50 metra

Neni 11 - Shkallëzimet e fasadave

1. Fasadat e banesave të reja individuale të pozicionuara përgjatë rrugës kryesore që kalon përmes Zonës së re të zhvillimit do të ruajnë shkallëzimet e volumetrisë së tipologjive, të miratuara nga Bashkia e Tiranës.

2. Në rastin e objektit të qendres komunitare, tërheqja e shkallëzimit nga fasada e strukturës nuk duhet të jetë në asnjë rast më pak se 2 metra.

Neni 12 - Parkimi

1. PDyV propozon që çdo banesë e re të propozuar në Zonën e re të Zhvillimit do të ketë një hapësirë parkimi të dedikuar përgjatë aksit të rrugës së propozuar;
2. Ndalohet parkimi i makinave në hapësirën e brendshme të parcelës, jashtë trupit të rrugës së miratuar nga PDyV
3. Në total, Plani propozon krijimin e 102 vendparkimesh, ku 49 janë vendparkime të dedikuara për banesat familjare të propozuara, ndërkohe që pjesa tjetër e parkimeve mund të perdoret bazuar në nevojat periodike të zonës apo nga persona të tretë.
4. Parkimi i nevojshëm për qendrën komunitare duhet të akomodohet në hapësirën e parkimit të rrugor. Ndalohet parkimi i automjeteve në hapësirat e brendshme të qendres komunitare
5. Ndalohet parkimi i automjeteve në hapësirat e gjelbra rekreative të propozuara

Neni 13 - Trajtimi i fasadave të strukturave

1. Fasadat e strukturave të reja të banesave të propozuara do të kenë të njëjtat karakteristika në aspektin e trajtimit arkitektonik, materialeve të përdorura, ngjyrave si dhe detajeve të rifiniturave,
2. Ndalohet nderhyrja në fasadat e objekteve, të cilat mund të shkaktojnë ndryshimin e vëllimeve arkitektonike, ngjyrës, rifiniturave dhe ndriçimit të jashtëm;
3. Lejohet instalimi i grilave metalike në dritare, të nevojshme për efekt sigurie
4. Lejohet instalimi i kontrolluar i tendave të diellit në dritaret e banesave
5. Ndalohet transformimi i objekteve në zone nga përdorim banim në përdorime tregtare dhe/ose shërbime të tjera jo banim;
6. Ndalohet vendosja e reklamave jashtë vendeve të përcaktuara nga Njësia Administrative, brenda territorit të Zonës së re për zhvillim
7. Menaxhimi afatgjatë i fasadave të strukturave në zonën e re të zhvilluar nga ky Plan i Detyruar Vendor në Njësine Administrative Zall Herr duhet të bëhet gjithmonë në përputhje me vijat e ndërtimit dhe treguesit e parashikuar nga PDV-ja dhe Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë.

Neni 14 - Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese

1. Hapësirat e lira ndërmjet strukturave të reja të propozuara, të cilat nuk i nënshtrohen rihvillimit, duhet të trajtohen me projekte të veçanta rikualifikimi e në vijim mirëmbajtjeje. Projektet e rikualifikimit të hapësirave të lira ndërmjet strukturave duhet të parashikojnë:
 - a. sigurimin dhe mirëmbajtjen e ndriçimit publik;
 - b. instalimin dhe mirëmbajtjen e panduseve për PAK, referuar projekteve të rikualifikimit;
 - c. instalimin e hidranteve të jashtëm të zjarrit;
 - d. vendosjen e kontrolluar të tendave apo mbulesave të mbrojtjes nga dielli
 - e. pajisjen me elemente të ndryshme të mobilimit urban si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend-depozitime të mbeturinave, etj.
 - f. gjelbërimin e hapësirave dhe mirëmbajtjen e pemëve, shkurreve e bimëve dekorative;

Neni 15 - Vendosja e tabelave publitare 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, në hapësirat publike, sipas kërkesave teknike të akteve ligjore e nënligjore në fuqi.

Neni 16 - ZONA A 1 - ZONE PËR RIZHVILLIM

1. **Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të**

Zonë me përdorim primar Insitucione (IS).

2. **Llojet e lejuara të përdorimit dhe të zënies së territorit**

Ne kete territor lejohen vetem objekte te kategorise baze IS – Institucione, si dhe nenkategorite e Kategorise baze AR – Aktivitete Rekreative dhe Sociale, ne funksion te njesive te banimit.

3. **Përdorimet e papërputhshme**

Çdo lloj përdorimi i papërputhshëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 2 më sipër.

4. **Tipologjitë e propozuara të strukturave**

Ne kete zone propozohet zhvillimi i nje strukture te veçuar individuale, me perdorim primar IS – Insitutucion, me mbulese çati dhe e rrethuar me hapesire publike te gjelberuar, ne funksion te banoreve te Zones se re te Zhvillimit si dhe banoreve te Njesise Administrative Zall Herr.

5. **Llojet e ndërhyrjes në territor**

Rizhvillim – referuar Vendimit Nr 86, date 31/01/2020 “Per Shpalljen e Zonës së Re për Zhvillim në Njësinë Administrative Zall-Herr, Bashkia Tiranë, dhe caktimin e Bashkisë Tiranë si njësi zbatuese”, pikat c dhe ç;

6. **Vija e ndërtimit**

Të respektohet vija e ndërtimit e përcaktuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar nga ky Plan i Detyruar Vendor. Ndalohet çfaredolloj ndertimi i strukturave shtese te cilat do te kalojne vijen kufizuese te ndertimit të percaktuar.

7. **Koeficienti i shfrytëzimit të tokës**

Vlera e sakte e KSHT per Zonen A1 te Rizhvillimit do te percaktohet pas hartimit te projektit te detajuar te zhvillimit te struktures se Qendres se Re Komunitare Zall-Herr. Ky koeficient do te bazohet ne nenin 48 te Rregullores se Planit te Pergjithshem Vendor te Bashkise Tirane, dhe konkretisht ne piken 6, sipas se ciles KSHT maksimale e lejuar per kategorine e sherbimeve ne territorin sub-urban dhe rural rekomandohet te jete deri ne masen 30%.

8. **Lartësia e strukturave**

Lartësia maksimale e lejuar e struktures se re te propozuar te Qendres Komunitare ne Zonen e re te Zhvillimit ne Zall-Herr eshte 1 kat, duke respektuar lartesine e objekteve te reja te banimit te miratuara nga Bashkia Tirane

9. **Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra**

Përbri rrugës interurbane qe kalon pergjate zones se re te zhvillimit propozohen pemë të larta dekoruese, të cilat kanë si vlera estetike ashtu edhe klimatike, pasi krijojnë hijëzim të mirë gjatë verës, por dhe lejojnë ndriçim natyral gjatë dimrit. Zgjidhje te tjera alternative të cilat arrijnë estetikën dhe hijëzimin e kërkuar më lart janë të pranueshme.

Po ashtu propozohet qe ne hapesiren e brendshme te parceles se Qendres Komunitare te aplikohet gjelberimi i larte ne menyre te studiuar, i kombinuar me gjelbërimin e mesëm dhe te ulët, si shkurre, bimë dekorative etj., me qëllim krijimin dhe konsolidimin e nje gjurme sa me te madhe te gjelber, me vlera mjedisore dhe estetike.

Brenda Zones A1-Rizhvillim propozohet nje hapesire e lire prej 2433 m², e kombinuar hapesira e gjelber si dhe hapesira publike ne funksion te Qendres Komunitare. Sipërfaqja

minimale e kësaj hapësire rekreative është e përcaktuar në Tablene e Treguesve për Zhvillim, ndërsa forma dhe pozicioni i saktë i tyre brenda zonës do të detajohet gjatë hartimit të fazës së dytë të kësaj PDV-je.

10. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira duhet të synojnë drejt hapësirave rekreative. Ato duhet të pajisen me elemente të mobilimit urban, si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, venddepozitime të mbeturinave, etj dhe gjelbërim të ulët dhe të mesëm, për hijëzimin e nevojshëm gjatë muajve të verës, me qëllim realizimin e ambienteve për të mitur dhe moshën e tretë të cilët janë edhe frekuentuesit kryesorë të këtyre Qendrës Komunitare. Parashikohet dhe vendosja e tendave dhe ndriçimit.

11. Zgjidhja e parkimeve

Hapësiat e nevojshme të parkimit do të akomodohen përgjate rrugëve të propozuara të Zonës së re për Zhvillim, duke evituar parkimin në automjeteve në brendësi të parcesës së dedikuar për Qendrën e re Komunitare.

12. Trajtimi i fasadave

Percaktimi i tipologjisë së fasadave të objektit të Qendrës Komunitare do të reflektojë por jo vetëm tipologjinë e fasadave të objekteve të reja të banimit që do të ndërtohen në Zonën e re të Zhvillimit në Zall-Herr. Të gjitha materialet e përdorura duhet të jenë në përputhje me Eurokodet dhe aktet ligjore në fuqi, në fushën e ndërtimit, duke garantuar tregues të cilësore në aspektet e regjimit termik dhe akustik.

13. Trajtimi i kateve të para.

Objekti i Qendrës Komunitare të propozuar do të ketë lartësi 1 (një) kat, dhe si i tillë, ky kat do të akomodojë të gjitha funksionet e kërkuara dhe të planifikuara për Qendrën.

Neni 17 - ZONA A 2 - ZONË PËR RIZHVILLIM

1. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim primar Banim (A).

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

Në këtë territor lejohen vetëm objekte të kategorisë baze A – Banim, si dhe nenkategoritë e Kategorisë baze AR – Aktivitete Rekreative dhe Sociale, në funksion të njësive të banimit.

3. Përdorimet e papërputhshme

Çdo lloj përdorimi i papërputhshëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 2 më sipër.

4. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Në këtë zonë propozohet zhvillimi i strukturave individuale të banimit, sipas tipologjisë A3 – 3+1, të miratuar nga Bashkia e Tiranës, me përdorim primar A – Banim, me mbulesë çati dhe të rrethuar me oborr të gjelbëruar, me permasa 15x30 metra, në funksion të banoreve të Zonës së re të Zhvillimit.

5. Llojet e ndërhyrjes në territor

Rizhvillim – referuar Vendimit Nr 86, datë 31/01/2020 “Për Shpalljen e Zonës së Re për Zhvillim në Njësinë Administrative Zall-Herr, Bashkia e Tiranës, dhe caktimin e Bashkisë Tiranë si njësi zbatuese”, pikat a dhe c;

6. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e përcaktuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar nga ky Plan i Detyruar Vendor. Ndalohet çfarëdolloj ndërtimi i strukturave shtesë të cilat do të kalojnë vijën kufizuese të ndërtimit të përcaktuar.

7. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Ne territorin e percaktuar brenda Zones A2-Rizhvillim do te ndertohen 6 (gjashte) objekte banimi individuale, te tipologjise 3+1, me siperfaqe te miratuar prej 93 m². Referuar ketij plani, Koeficienti i propozuar bruto i shfrytezimit te tokes per kete zone do te jete 24%. Ky koeficient eshte me i madh se sa treguesi I KSHT i percaktuar ne nenin 48 te Rregullores se Planit te Pergjithshem Vendor te Bashkise Tirane, dhe konkretisht ne piken 4, sipas se ciles KSHT e propozuar per njesite strukturore ne zonat rurale do te jete 20%

8. Lartësia e strukturave

Lartësia maksimale e lejuar e strukturave te reja te banesave individuale te propozuara ne Zonen A2-Rizhvillim do te jete 1 kat, duke respektuar lartesine e objekteve te reja te banimit te miratuara nga Bashkia Tirane;

9. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Përbri aksit te propozuar te rrugës qe pershkron te gjithë Zonen e re te zhvillimit propozohen pemë të larta dekoruese, të cilat kanë si vlera estetike ashtu edhe klimatike, pasi krijojnë hijëzim të mirë gjatë verës, por dhe lejojnë ndriçim natyral gjatë dimrit. Zgjidhje te tjera alternative të cilat arrijnë estetikën dhe hijëzimin e kërkuar më lart janë të pranueshme.

Po ashtu propozohet qe ne hapësirën e brendshme te parcelave te banesave individuale te planifikuara per ndertim do te aplikohet gjelberimi I larte ne menyre te studiuar, I kombinuar me gjelbërimin e mesëm dhe te ulët, si shkurre, bimë dekorative etj., me qëllim krijimin dhe konsolidimin e nje gjurme sa me te madhe te gjelber, me vlera mjedisore dhe estetike. Gjithashtu, referuar karakteristikave rurale te territorit, ne parcelat e konturuara te banesave mund te aplikohen aktivitete te kopshtarise, vreshtarise dhe pemetarise, ne funksion te mbeshtetjes se ekonomise rurale te familjeve

Brenda Zones A2-Rizhvillim propozohet nje hapësire e lire nga ndertimet dhe infrastruktura rrugore prej 880 m², ne te cilen do te kombinohen hapësirat e gjelbra te parcelave individuale te familjeve si dhe hapësira publike e rezervuar. Sipërfaqja minimale e kësaj hapësire rekreative është e përcaktuar në Tablen e e Treguesve për Zhvillim, ndërsa forma dhe organizimi i saktë i kesaj hapësire brenda zonës do të detajohet gjatë hartimit të fazës së dytë të kësaj PDV-je.

10. Trajtimi i hapësirave të lira

Trajtimi i hapësirave te lira brenda Zones –A2 Rizhvillim duhet të synojnë drejt konsolidimit te hapësirave rekreative te pershtatshme per grupmoshat e ndryshme. Ato duhet të pajisen me elemente të mobilimit urban, si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend-depozitime të mbeturinave, etj dhe gjelbërim të ulët dhe të mesëm, për hijëzimin e nevojshëm gjatë muajve e verës, me qëllim realizimin e ambienteve për të mitur dhe moshën e tretë.

11. Zgjidhja e parkimeve

Hapësiat e nevojshme te parkimit per familjet qe do te akomodohen ne banesat individual do te jene te pozicionuara pergjate korridorit te rruges se propozuar te Zones se re per Zhvillim, duke evituar parkimin ne automjeteve ne brendesi te parcelave te dedikuara per çdo banese.

12. Trajtimi i fasadave

Tipologjia ee fasadave te banesave individuale te propozuara do te bazohet ne tipologjine e miratuar te objekteve nga Bashkia Tirane, nderkohe qe te gjitha materialet e perdorura duhet te jene në përputhje me Eurokodet dhe aktet ligjore në fuqi, në fushën e ndërtimit, duke garantuar treguese cilesore ne aspektet e regjimit termik dhe akustik.

13. Trajtimi i kateve të para.

Banesat e reja te propozuara do te kene lartesi 1 (nje) kat, ku do te akomodohen ambientet e banimit, te konceptuara sipas tipologjive te miratuara. Ndalohet perdorimi I ambienteve per perdorime te tjera pervec funksioneve te banimit.

Neni 18 - ZONA A 3 - ZONË PËR RIZHVILLIM

- 1. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të**
Zonë me përdorim primar Banim (A).
- 2. Llojet e lejuara të përdorimit dhe të zënies së territorit**
Në këtë territor lejohen vetem objekte te kategorise baze A – Banim, si dhe nenkategorite e Kategorise baze AR – Aktivitete Rekreative dhe Sociale, ne funksion te njesive te banimit.
- 3. Përdorimet e papërputhshme**
Çdo lloj përdorimi i papërputhshëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 2 më sipër.
- 4. Tipologjitë e propozuara të strukturave**
Në këtë zonë propozohet zhvillimi i strukturave individuale te banimit, sipas tipologjise B1 – 1+1, te miratuar nga Bashkia Tirane, me perdorim primar A – Banim, me mbulese çati dhe e rrethuar me oborr te gjelberuar, me permasa maksimale te parces prej 15x30 metra, ne funksion te banoreve te Zones se re te Zhvillimit.
- 5. Llojet e ndërhyrjes në territor**
Rizhvillim – referuar Vendimit Nr 86, date 31/01/2020 “Per Shpalljen e Zonës së Re për Zhvillim në Njësinë Administrative Zall-Herr, Bashkia Tiranë, dhe caktimin e Bashkisë Tiranë si njësi zbatuese”, pikat a dhe c;
- 6. Vija e ndërtimit**
Të respektohet vija e ndërtimit e përcaktuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar nga ky Plan i Detyruar Vendor. Ndalohet çfarëdolloj ndërtimi i strukturave shtesë të cilat do te kalojne vijen kufizuese te ndertimit të percaktuar.
- 7. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës**
Ne territorin e percaktuar brenda Zones A3-Rizhvillim do te ndertohen tre 9 (nente) objekte banimi individuale, te tipologjise 1+1, me siperfaqe te miratuar prej 58 m². Referuar ketij plani, Koeficienti i propozuar bruto i shfrytezimit te tokes per kete zone do te jete 15%. Ky koeficient eshte me i vogel se sa treguesi I KSHT I percaktuar ne nenin 48 te Rregullores se Planit te Pergjithshem Vendor te Bashkise Tirane, dhe konkretisht ne piken 4, sipas se ciles KSHT e propozuar per njesite strukture ne zonat rurale do te jete 20%
- 8. Lartësia e strukturave**
Lartësia maksimale e lejuar e strukturave te reja te banesave individuale te propozuara ne Zonen A3-Rizhvillim do te jete 1 kat, duke respektuar lartesine e objekteve te reja te banimit te miratuara nga Bashkia Tirane;
- 9. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra**
Përbri aksit te propozuar te rrugës qe pershkron te gjithë Zonen e re te zhvillimit propozohen pemë të larta dekoruese, të cilat kanë si vlera estetike ashtu edhe klimatike, pasi krijojnë hijëzim të mirë gjatë verës, por dhe lejojnë ndriçim natyral gjatë dimrit. Zgjidhje te tjera alternative të cilat arrijnë estetikën dhe hijëzimin e kërkuar më lart janë të pranueshme.
Po ashtu propozohet qe ne hapësirën e brendshme te parcelave te banesave individuale te planifikuara per ndertim do te aplikohet gjelberimi I larte ne menyre te studiuar, I kombinuar me gjelberimin e mesëm dhe te ulët, si shkurre, bimë dekorative etj., me qëllim krijimin dhe konsolidimin e nje gjurme sa me te madhe te gjelber, me vlera mjedisore dhe estetike. Gjithashtu, referuar karakteristikave rurale te territorit, ne parcelat e konturuara te

banesave mund te aplikohen aktivite te kopshtarise, vreshtarise dhe pemetarise, ne funksion te mbeshtetjes se ekonomise rurale te familjeve

Brenda Zones A3-Rizhvillim propozohet nje hapësire e lire nga ndertimet dhe infrastruktura rrugore prej 2744 m², ne te cilen do te kombinohen hapësirat e gjelbra te parcelave individuale te familjeve si dhe hapësira publike e rezervuar. Sipërfaqja minimale e kësaj hapësire rekreative është e përcaktuar në Tablen e e Treguesve për Zhvillim, ndërsa forma dhe organizimi i saktë i kesaj hapësire brenda zonës do të detajohet gjatë hartimit të fazës së dytë të kësaj PDV-je.

10. Trajtimi i hapësirave të lira

Trajtimi i hapësirave te lira brenda Zones –A3 Rizhvillim duhet të synojnë drejt konsolidimit te hapësirave rekreative te pershtatshme per grupmoshat e ndryshme. Ato duhet të pajisen me elemente të mobilimit urban, si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend-depozitime të mbeturinave, etj dhe gjelbërim të ulët dhe të mesëm, për hijëzimin e nevojshëm gjatë muajve e verës, me qëllim realizimin e ambienteve për të mitur dhe moshën e tretë.

11. Zgjidhja e parkimeve

Hapësirat e nevojshme te parkimit per familjet qe do te akomodohen ne banesat individuale do te jene te pozicionuara pergjate korridorit te rruges se propozuar te Zones se re per Zhvillim, duke evituar parkimin ne automjeteve ne brendesi te parcelave te dedikuara per çdo banese.

12. Trajtimi i fasadave

Tipologjia ee fasadave te banesave individuale te propozuara do te bazohet ne tipologjine e miratuar te objekteve nga Bashkia Tirane, nderkohe qe te gjitha materialet e perdorura duhet te jene në përputhje me Eurokodet dhe aktet ligjore në fuqi, në fushën e ndërtimit, duke garantuar treguese cilesore ne aspektet e regjimit termik dhe akustik.

13. Trajtimi i kateve të para.

Banesat e reja te propozuara do te kene lartesi 1 (nje) kat, ku do te akomodohen ambientet e banimit, te konceptuara sipas tipologjive te miratuara. Ndalohet perdorimi I ambienteve per perdorime te tjera pervec funksioneve te banimit.

Neni 19 - ZONA A 4 - ZONË PËR RIZHVILLIM

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

Zonë me përdorim primar Banim (A).

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

Në këtë territor lejohen vetem objekte te kategorise baze A – Banim, si dhe nenkategorite e Kategorise baze AR – Aktivitete Rekreative dhe Sociale, ne funksion te njesive te banimit.

3. Përdorimet e papërputhshme

Çdo lloj përdorimi i papërputhshëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 2 më sipër.

4. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Në këtë zonë propozohet zhvillimi i strukturave individuale te banimit, sipas tipologjise B1 – 1+1, te miratuar nga Bashkia Tirane, me perdorim primar A – Banim, me mbulesa çati dhe e rrethuar me oborr te gjelberuar, me permasa 15x30 metra, ne funksion te banoreve te Zones se re te Zhvillimit.

5. Llojet e ndërhyrjes në territor

Rizhvillim – referuar Vendimit Nr 86, date 31/01/2020 “Per Shpalljen e Zonës së Re për Zhvillim në Njësinë Administrative Zall-Herr, Bashkia Tiranë, dhe caktimin e Bashkisë Tiranë si njësi zbatuese”, pikat a dhe c;

6. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e përcaktuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar nga ky Plan i Detyruar Vendor. Ndalohet çfarëdolloj ndërtimi i strukturave shtesë të cilat do të kalojnë vijën kufizuese të ndërtimit të përcaktuar.

7. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Ne territorin e përcaktuar brenda Zones A4-Rizhvillim do të ndertohen tre 9 (nente) objekte banimi individuale, të tipologjise 1+1, me sipërfaqe të miratuar prej 58 m², nderkohe që pjesa e tjetër e zones në veri të perroit do të transformohet në zone rekreative dhe sociale AR. Referuar këtij plani, Koeficienti i propozuar bruto i shfrytëzimit të tokës për këto zone do të jetë rreth 17%. Ky koeficient është më i vogël se sa treguesi i KSHT I përcaktuar në nenin 48 të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, dhe konkretisht në pikën 4, sipas së cilës KSHT e propozuar për njesitë strukturore në zonat rurale do të jetë 20%

8. Lartësia e strukturave

Lartësia maksimale e lejuar e strukturave të reja të banesave individuale të propozuara në Zonën A4-Rizhvillim do të jetë 1 kat, duke respektuar lartësinë e objekteve të reja të banimit të miratuara nga Bashkia Tiranë;

9. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Përbri aksit të propozuar të rrugës që përshkon të gjithë Zonën e re të zhvillimit propozohen pemë të larta dekoruese, të cilat kanë si vlera estetike ashtu edhe klimatike, pasi krijojnë hijëzim të mirë gjatë verës, por dhe lejojnë ndriçim natyral gjatë dimrit. Zgjidhje të tjera alternative të cilat arrijnë estetikën dhe hijëzimin e kërkuar më lart janë të pranueshme.

Po ashtu propozohet që në hapësirën e brendshme të parcelave të banesave individuale të planifikuara për ndërtim do të aplikohet gjelberimi i lartë në mënyrë të studiuar, i kombinuar me gjelbërimin e mesëm dhe të ulët, si shkurre, bimë dekorative etj., me qëllim krijimin dhe konsolidimin e një gjurme sa më të madhe të gjelber, me vlera mjedisore dhe estetike. Gjithashtu, referuar karakteristikave rurale të territorit, në parcelat e konturuara të banesave mund të aplikohen aktivitete të kopshtarise, vreshtarise dhe pemetarise, në funksion të mbështetjes së ekonomisë rurale të familjeve

Brenda Zones A4-Rizhvillim propozohet një hapësirë e lirë nga ndërtimet dhe infrastruktura rrugore prej 1870 m², në të cilën do të kombinohen hapësirat e gjelbra të parcelave individuale të familjeve si dhe hapësira publike e rezervuar. Sipërfaqja minimale e kësaj hapësire rekreative është e përcaktuar në Tablen e Treguesve për Zhvillim, ndërsa forma dhe organizimi i saktë i kësaj hapësire brenda zonës do të detajohet gjatë hartimit të fazës së dytë të kësaj PDV-je.

10. Trajtimi i hapësirave të lira

Trajtimi i hapësirave të lira brenda Zones –A4 Rizhvillim duhet të synojnë drejt konsolidimit të hapësirave rekreative të përshtatshme për grupmoshat e ndryshme. Ato duhet të pajisen me elemente të mobilimit urban, si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend-depozitime të mbeturinave, etj dhe gjelbërim të ulët dhe të mesëm, për hijëzimin e nevojshëm gjatë muajve të verës, me qëllim realizimin e ambienteve për të mitur dhe moshën e tretë.

11. Zgjidhja e parkimeve

Hapësirat e nevojshme të parkimit për familjet që do të akomodohen në banesat individuale do të jenë të pozicionuara përgjatë korridorit të rrugës së propozuar të Zones së re për Zhvillim, duke evituar parkimin në automjeteve në brendësi të parcelave të dedikuara për çdo banesë.

12. Trajtimi i fasadave

Tipologjia e fasadave të banesave individuale të propozuara do të bazohet në tipologji të miratuar të objekteve nga Bashkia e Tiranës, ndërkohë që të gjitha materialet e përdorura duhet të jenë në përputhje me Eurokodet dhe aktet ligjore në fuqi, në fushën e ndërtimit, duke garantuar tregues cilesorë në aspektet e regjimit termik dhe akustik.

13. Trajtimi i kateve të para.

Banesat e reja të propozuara do të kenë lartësi 1 (një) kat, ku do të akomodohen ambientet e banimit, të konceptuara sipas tipologjive të miratuara. Ndalohet përdorimi i ambienteve për përdorime të tjera përveç funksioneve të banimit.

Neni 20 - ZONA A 5 - ZONË PËR RIZHVILLIM

1. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim primar Banim (A).

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

Në këtë territor lejohen vetëm objekte të kategorise baze A – Banim, si dhe nenkategorite e Kategorise baze AR – Aktivitete Rekreative dhe Sociale, në funksion të njësive të banimit.

3. Përdorimet e papërputhshme

Çdo lloj përdorimi i papërputhshëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 2 më sipër.

4. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Në këtë zonë propozohet zhvillimi i strukturave individuale të banimit, sipas tipologjise A3-3+1 dhe B1 – 1+1, të miratuar nga Bashkia e Tiranës, me përdorim primar A – Banim, me mbulësë çati dhe të rrethuar me oborr të gjelbëruar, me permasa 15x30 metra si dhe permasa 20x20 metra, në funksion të banoreve të Zonës së re të Zhvillimit.

5. Llojet e ndërhyrjes në territor

Rizhvillim – referuar Vendimit Nr 86, datë 31/01/2020 “Për Shpalljen e Zonës së Re për Zhvillim në Njësine Administrative Zall-Herr, Bashkia e Tiranës, dhe caktimin e Bashkisë Tiranë si njësi zbatuese”, pikat a dhe c;

6. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e përcaktuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar nga ky Plan i Detyruar Vendor. Ndalohet çfarëdolloj ndërtimi i strukturave shtesë të cilat do të kalojnë vijën kufizuese të ndërtimit të përcaktuar.

7. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Në territorin e përcaktuar brenda Zonës A5-Rizhvillim do të ndërtohen tre 11 objekte banimi individuale, të tipologjise A3-3+1 me sipërfaqe të miratuar prej 93 m², dhe një objekt i tipologjise B1-1+1, me sipërfaqe të miratuar prej 58 m². Referuar planit të vendosjes së objekteve, koeficienti i propozuar bruto i shfrytëzimit të tokës për këto zone do të jetë rreth 24%. Ky koeficient është më i madh se sa treguesi i KSHT i përcaktuar në nenin 48 të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, dhe konkretisht në pikën 4, sipas së ciles KSHT e propozuar për njësitet strukturore në zonat rurale do të jetë 20%

8. Lartësia e strukturave

Lartësia maksimale e lejuar e strukturave të reja të banesave individuale të propozuara në Zonën A5-Rizhvillim do të jetë 1 kat, duke respektuar lartësinë e objekteve të reja të banimit të miratuara nga Bashkia e Tiranës;

9. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Përbri aksit të propozuar të rrugës që përshkon të gjithë Zonën e re të zhvillimit propozohen pemë të larta dekoruese, të cilat kanë si vlera estetike ashtu edhe klimatike, pasi krijojnë

hijëzim të mirë gjatë verës, por dhe lejojnë ndriçim natyral gjatë dimrit. Zgjidhje të tjera alternative të cilat arrijnë estetikën dhe hijëzimin e kërkuar më lart janë të pranueshme.

Po ashtu propozohet që në hapësirën e brendshme të parcelave të banesave individuale të planifikuara për ndërtim do të aplikohet gjelberimi i lartë në mënyrë të studiuar, i kombinuar me gjelbërimin e mesëm dhe të ulët, si shkurre, bimë dekorative etj., me qëllim krijimin dhe konsolidimin e një gjurme sa më të madhe të gjelber, me vlera mjedisore dhe estetike. Gjithashtu, referuar karakteristikave rurale të territorit, në parcelat e konturuara të banesave mund të aplikohen aktivitete të kopshtarise, vreshtarise dhe pemetarise, në funksion të mbështetjes së ekonomisë rurale të familjeve.

Brenda Zonës A5-Rizhvillim propozohet një hapësirë e lirë nga ndërtimet dhe infrastruktura rrugore prej 2200 m², në të cilën do të kombinohen hapësirat e gjelbra të parcelave individuale të familjeve si dhe hapësira publike e rezervuar. Sipërfaqja minimale e kësaj hapësire rekreative është e përcaktuar në Tablen e Treguesve për Zhvillim, ndërsa forma dhe organizimi i saktë i kësaj hapësire brenda zonës do të detajohet gjatë hartimit të fazës së dytë të kësaj PDV-je.

10. Trajtimi i hapësirave të lira

Trajtimi i hapësirave të lira brenda Zonës –A5 Rizhvillim duhet të synojnë drejt konsolidimit të hapësirave rekreative të përshtatshme për grupmoshat e ndryshme. Ato duhet të pajisen me elemente të mobilimit urban, si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend-depozitime të mbeturinave, etj dhe gjelbërim të ulët dhe të mesëm, për hijëzimin e nevojshëm gjatë muajve të verës, me qëllim realizimin e ambienteve për të mitur dhe moshën e tretë.

11. Zgjidhja e parkimeve

Hapësirat e nevojshme të parkimit për familjet që do të akomodohen në banesat individuale do të jenë të pozicionuara përgjatë korridorit të rrugës së propozuar të Zonës së re për Zhvillim, duke evituar parkimin në automjeteve në brendësi të parcelave të dedikuara për çdo banesë.

12. Trajtimi i fasadave

Tipologjia e fasadave të banesave individuale të propozuara do të bazohet në tipologjinë e miratuar të objekteve nga Bashkia e Tiranës, ndërkohe që të gjitha materialet e përdorura duhet të jenë në përputhje me Eurokodet dhe aktet ligjore në fuqi, në fushën e ndërtimit, duke garantuar tregueset e cilësorisë në aspektet e regjimit termik dhe akustik.

13. Trajtimi i kateve të para.

Banesat e reja të propozuara do të kenë lartësi 1 (një) kat, ku do të akomodohen ambientet e banimit, të konceptuara sipas tipologjive të miratuara. Ndalohet përdorimi i ambienteve për përdorime të tjera përveç funksioneve të banimit.

Neni 21 - ZONA A 6 - ZONË PËR RIZHVILLIM

1. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim primar Banim (A).

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

Në këtë territor lejohen vetëm objekte të kategorisë baze A – Banim, si dhe nënkategoritë e Kategorisë baze AR – Aktivitete Rekreative dhe Sociale, në funksion të njësive të banimit.

3. Përdorimet e papërputhshme

Çdo lloj përdorimi i papërputhshëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 2 më sipër.

4. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Në këtë zonë propozohet zhvillimi i strukturave individuale te banimit, sipas tipologjise B2 – 2+1, te miratuar nga Bashkia Tirane, me perdorim primar A – Banim, me mbulese çati dhe e rrethuar me oborr te gjelberuar, me permasa 20x20 metra, ne funksion te banoreve te Zones se re te Zhvillimit.

5. Llojet e ndërhyrjes në territor

Rizhvillim – referuar Vendimit Nr 86, date 31/01/2020 “Per Shpalljen e Zonës së Re për Zhvillim në Njësinë Administrative Zall-Herr, Bashkia Tiranë, dhe caktimin e Bashkisë Tiranë si njësi zbatuese”, pikat a dhe c;

6. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e përcaktuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar nga ky Plan i Detyruar Vendor. Ndalohet çfarëdolloj ndërtimi i strukturave shtesë të cilat do të kalojnë vijën kufizuese të ndërtimit të përcaktuar.

7. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Ne territorin e përcaktuar brenda Zonës A6-Rizhvillim do të ndertohen tre 10 (dhjete) objekte banimi individuale, te tipologjise B2-2+1 me siperfaqe te miratuar prej 70 m². Referuar planit te vendosjes se objekteve, koeficienti i propozuar bruto i shfrytëzimit të tokës për këtë zonë do të jetë rreth 22%. Ky koeficient është më i madh se sa treguesi i KSHT i përcaktuar në nenin 48 të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, dhe konkretisht në pikën 4, sipas së cilës KSHT e propozuar për njësitë strukturore në zonat rurale do të jetë 20%

8. Lartësia e strukturave

Lartësia maksimale e lejuar e strukturave të reja të banesave individuale të propozuara në Zonën A6-Rizhvillim do të jetë 1 kat, duke respektuar lartësinë e objekteve të reja të banimit të miratuara nga Bashkia Tirane;

9. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Përbri aksit të propozuar të rrugës që përshkon të gjithë Zonën e re të zhvillimit propozohen pemë të larta dekoruese, të cilat kanë si vlera estetike ashtu edhe klimatike, pasi krijojnë hijëzim të mirë gjatë verës, por dhe lejojnë ndriçim natyral gjatë dimrit. Zgjidhje të tjera alternative të cilat arrijnë estetikën dhe hijëzimin e kërkuar më lart janë të pranueshme.

Po ashtu propozohet që në hapësirën e brendshme të parcelave të banesave individuale të planifikuara për ndërtim do të aplikohet gjelberimi i lartë në mënyrë të studiuar, i kombinuar me gjelbërimin e mesëm dhe të ulët, si shkurre, bimë dekorative etj., me qëllim krijimin dhe konsolidimin e një gjurme sa më të madhe të gjelber, me vlera mjedisore dhe estetike. Gjithashtu, referuar karakteristikave rurale të territorit, në parcelat e konturuara të banesave mund të aplikohen aktivitete të kopshtarise, vreshtarise dhe pemetarise, në funksion të mbështetjes së ekonomisë rurale të familjeve

Brenda Zonës A6-Rizhvillim propozohet një hapësirë e lire nga ndërtimet dhe infrastruktura rrugore prej 1960 m², në të cilën do të kombinohen hapësirat e gjelbra të parcelave individuale të familjeve si dhe hapësira publike e rezervuar. Sipërfaqja minimale e kësaj hapësire rekreative është e përcaktuar në Tablen e Treguesve për Zhvillim, ndërsa forma dhe organizimi i saktë i kësaj hapësire brenda zonës do të detajohet gjatë hartimit të fazës së dytë të kësaj PDV-je.

10. Trajtimi i hapësirave të lira

Trajtimi i hapësirave të lira brenda Zonës –A6 Rizhvillim duhet të synojnë drejt konsolidimit të hapësirave rekreative të pershtatshme për grupmoshat e ndryshme. Ato duhet të pajisen me elemente të mobilimit urban, si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend-depozitime të mbeturinave, etj dhe gjelbërim të ulët dhe të mesëm, për hijëzimin e

nevojshëm gjatë muajve e verës, me qëllim realizimin e ambienteve për të mitur dhe moshën e tretë.

11. Zgjidhja e parkimeve

Hapesirat e nevojshme të parkimit për familjet që do të akomodohen në banesat individuale do të jenë të pozicionuara përgjatë korridorit të rrugës së propozuar të Zonës së re për Zhvillim, duke evituar parkimin në automjeteve në brendësi të parcelave të dedikuara për çdo banesë.

12. Trajtimi i fasadave

Tipologjia e fasadave të banesave individuale të propozuara do të bazohet në tipologjinë e miratuar të objekteve nga Bashkia e Tiranës, ndërkohë që të gjitha materialet e përdorura duhet të jenë në përputhje me Eurokodet dhe aktet ligjore në fuqi, në fushën e ndërtimit, duke garantuar tregues cilesorë në aspektet e regjimit termik dhe akustik.

13. Trajtimi i kateve të para.

Banesat e reja të propozuara do të kenë lartësi 1 (një) kat, ku do të akomodohen ambientet e banimit, të konceptuara sipas tipologjive të miratuara. Ndalohet përdorimi i ambienteve për përdorime të tjera përveç funksioneve të banimit.

Neni 22 - ZONA A 7 - ZONË PËR RIZHVILLIM

1. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim primar Banim (A).

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

Në këtë territor lejohen vetëm objekte të kategorise baze A – Banim, si dhe nenkategorite e Kategorise baze AR – Aktivitete Rekreative dhe Sociale, në funksion të njësive të banimit.

3. Përdorimet e papërputhshme

Çdo lloj përdorimi i papërputhshëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 2 më sipër.

4. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Në këtë zonë propozohet zhvillimi i strukturave individuale të banimit, sipas tipologjise B2 – 2+1, të miratuar nga Bashkia e Tiranës, me përdorim primar A – Banim, me mbulësë çati dhe të rrethuar me oborr të gjelbëruar, me permasa 20x20 metra, në funksion të banoreve të Zonës së re të Zhvillimit.

5. Llojet e ndërhyrjes në territor

Rizhvillim – referuar Vendimit Nr 86, datë 31/01/2020 “Për Shpalljen e Zonës së re për Zhvillim në Njësine Administrative Zall-Herr, Bashkia e Tiranës, dhe caktimin e Bashkisë Tiranë si njësi zbatuese”, pikat a dhe c;

6. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e përcaktuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar nga ky Plan i Detyruar Vendor. Ndalohet çfarëdolloj ndërtimi i strukturave shtesë të cilat do të kalojnë vijën kufizuese të ndërtimit të përcaktuar.

7. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Në territorin e përcaktuar brenda Zonës A7-Rizhvillim do të ndërtohen tre 3 (tre) objekte banimi individuale, të tipologjise 2+1 me sipërfaqe të miratuar prej 70 m². Referuar planit të vendosjes së objekteve, koeficienti i propozuar bruto i shfrytëzimit të tokës për këto zone do të jetë rreth 20%. Ky koeficient është me i barabartë me KSHT të përcaktuar në nenin 48 të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, dhe konkretisht në pikën 4, sipas së cilës KSHT e propozuar për njësitet strukturore në zonat rurale do të jetë 20%

8. Lartësia e strukturave

Lartësia maksimale e lejuar e strukturave të reja të banesave individuale të propozuara në Zonen A7-Rizhvillim do të jetë 1 kat, duke respektuar lartësinë e objekteve të reja të banimit të miratuara nga Bashkia Tirane;

9. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Përbri aksit të propozuar të rrugës që përshkon të gjithë Zonen e re të zhvillimit propozohen pemë të larta dekoruese, të cilat kanë si vlera estetike ashtu edhe klimatike, pasi krijojnë hijëzim të mirë gjatë verës, por dhe lejojnë ndriçim natyral gjatë dimrit. Zgjidhje të tjera alternative të cilat arrijnë estetikën dhe hijëzimin e kërkuar më lart janë të pranueshme.

Po ashtu propozohet që në hapësirën e brendshme të parcelave të banesave individuale të planifikuara për ndërtim do të aplikohet gjelberimi i lartë në mënyrë të studiuar, i kombinuar me gjelbërimin e mesëm dhe të ulët, si shkurre, bimë dekorative etj., me qëllim krijimin dhe konsolidimin e një gjurme sa më të madhe të gjelber, me vlera mjedisore dhe estetike. Gjithashtu, referuar karakteristikave rurale të territorit, në parcelat e konturuara të banesave mund të aplikohen aktivitete të kopshtarise, vreshtarise dhe pemetarise, në funksion të mbështetjes së ekonomisë rurale të familjeve.

Brenda Zonës A7-Rizhvillim propozohet një hapësirë e lirë nga ndërtimet dhe infrastruktura rrugore prej 500 m², në të cilën do të kombinohen hapësirat e gjelbra të parcelave individuale të familjeve si dhe hapësira publike e rezervuar. Sipërfaqja minimale e kësaj hapësire rekreative është e përcaktuar në Tablen e Treguesve për Zhvillim, ndërsa forma dhe organizimi i saktë i kësaj hapësire brenda zonës do të detajohet gjatë hartimit të fazës së dytë të kësaj PDV-je.

10. Trajtimi i hapësirave të lira

Trajtimi i hapësirave të lira brenda Zonës –A7 Rizhvillim duhet të synojnë drejt konsolidimit të hapësirave rekreative të përshtatshme për grupmoshat e ndryshme. Ato duhet të pajisen me elemente të mobilitetit urban, si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend-depozitime të mbeturinave, etj dhe gjelbërim të ulët dhe të mesëm, për hijëzimin e nevojshëm gjatë muajve të verës, me qëllim realizimin e ambienteve për të mitur dhe moshën e tretë.

11. Zgjidhja e parkimeve

Hapësirat e nevojshme të parkimit për familjet që do të akomodohen në banesat individuale do të jenë të pozicionuara përgjatë korridorit të rrugës së propozuar të Zonës së re për Zhvillim, duke evituar parkimin në automjeteve në brendësi të parcelave të dedikuara për çdo banesë.

12. Trajtimi i fasadave

Tipologjia e fasadave të banesave individuale të propozuara do të bazohet në tipologjinë e miratuar të objekteve nga Bashkia Tirane, ndërkohë që të gjitha materialet e përdorura duhet të jenë në përputhje me Eurokodet dhe aktet ligjore në fuqi, në fushën e ndërtimit, duke garantuar tregues cilesorë në aspektet e regjimit termik dhe akustik.

13. Trajtimi i kateve të para.

Banesat e reja të propozuara do të kenë lartësi 1 (një) kat, ku do të akomodohen ambientet e banimit, të konceptuara sipas tipologjive të miratuara. Ndalohet përdorimi i ambienteve për përdorime të tjera përveç funksioneve të banimit.