



BASHKIA VORË

RREGULLORE

PLANI I DETYRUAR VENDOR
PËR ZONAT E DËMTUARA PIKËSORE

50 apartamente në banesa kolektive

BASHKIA VORË

UTS-01

Dhjetor 2022



Përmbajtja -

1	RREGULLA TË PËRGJITHSHME DHE PËRKUFIZIME	6
1.1	Objekti	6
1.2	Qëllimi	6
1.3	Përkufizime.....	6
1.4	Përcaktime ligjore	8
1.5	Shkurtime	11
1.6	Fusha e përdorimit	11
2	STRUKTURA E PDyV-së.....	12
2.1	Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese:	12
2.2	Dokumenti i përcaktimeve (strategjisë) territoriale:	12
2.3	Plani i zhvillimit:.....	12
2.4	Rregullorja e PDyV-së.....	12
2.5	Të dhënat e propozimeve territoriale në GIS.....	12
3	RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	13
3.1	Parametrat zhvillimorë dhe mënyra e aplikimit të tyre.....	13
3.2	Lartësia e strukturave.....	13
3.3	Rregulla të përbashkëta	14
3.3.1	Mënyrat e zbatimit të PDyV-së	14
3.3.2	Kritere për projektimin dhe realizimin e infrastrukturave	14
3.3.3	Taksa e ndikimit në infrastrukturë.....	15
3.3.4	Rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara (PAK)	15
3.3.5	Parkimet.....	16
3.3.6	Vendosja e reklamave dhe antenave.....	16
3.3.7	Ndarja në nënnjësi dhe mënyra e ndërhyrjes	16
4	RREGULLAMBITREGUESITZHVILLIMIT PËRZDP.....	18
1.1	Pasaporta e ZDP_VO_UB_A2_2-12	18
4.1	Tipologjitë e propozuara të ndërtimit.....	18
4.2	Ndërhyrja në territor.....	19
4.3	Zgjidhja e parkimeve	19
5	RREGULLA ARKITEKTONIKE DHE ESTETIKE	20
5.1	Qëllimi	20
5.2	Shkalla hapësinore	20
5.2.1	Lartësia e objekteve.....	20



5.2.2	Gjurmët e ndërtesave	20
5.2.3	Elemente të mobilimit urban	20
5.2.4	Elementet e gjelbërimit rrugor	20
5.3	Elementet arkitektonike të banesave kolektive	21
5.3.1	Lëkura e objekteve	21
5.3.2	Materialet e fasadave	21
5.3.3	Ngjyra	21
5.3.4	Çarjet	21
5.3.5	Ballkonet	21
5.3.6	Antenat	22
5.3.7	Hyrjet në ndërtesa	22
5.3.8	Pajisjet e ajrit të kondicionuar	22
5.3.9	Impiantet inxhinierike	22
5.3.10	Mbulesa e objektit	22
5.3.11	Stili / Gjuha arkitektonike	22
5.4	Elemente reklamues	23
5.5	Rregulla mbi projektimin e banesave	23
5.5.1	Standardet, normat dhe kushtet e projektimit	23
6	Parashikimi i kostove	24



Hyrje

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

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

Zonat e dëmtuara identifikohen nga Bashkitë me ndihmën e Institutit të Ndërtimit dhe propozohen për miratim në Komisionin Shtetëror të Rindërtimit (KSHR), së bashku me programin që do të zhvillohet në to. Programi i propozuar përfshin kapacitetin e familjeve që priten të akomodohen në zonat e dëmtuara, të grupuara sipas tipologjisë së familjes, 1-2 anëtarë; 3-4 anëtarë; dhe 5+ anëtarë.

Komisioni Shtetëror i Rindërtimit, më datë 08.07.2022, miratoi rindërtimin në të njëjtin truall të 2 banesave kolektive (pallat) të vlerësuara "për shembje" mbi bazën e akt-ekspertizave të thelluara të Institutit të Ndërtimit, miratuar me Vendimin e Këshillit të Bashkisë Vorë, dhe hartimin e Planeve të Detyruara Vendore për:

- Dy banesa kolektive (pallat), për shembje, në fshatin Marqinet, Bashkia Vorë me Vendim të Komisionit Shtetëror të Rindërtimit, nr. 104, datë 08.07.2022;

1 Objekt ekzistues pallat (2 kate) i ndodhur në Zonën Kadastrale 2605 me nr. Pasurie 303/6, Fshati Marqinet, Bashkia Vorë, prishje dhe rindërtim në truallin ekzistues.

2 Objekt ekzistues pallat (2 kate) i ndodhur në Zonën Kadastrale 2605, me nr. pasurie 303/7, Fshati Marqinet, Bashkia Vorë, prishje dhe rindërtim në truallin ekzistues.

Dokumentet e PDyV-së përmbajnë:

1. Dokumentin e analizës së gjendjes ekzistuese;
2. Dokumentin e strategjisë territoriale;
3. Planin e zhvillimit;
4. Rregulloren e PDyV-së;
5. Databazën e propozimeve territoriale në GIS.

Dokumentet e mësipërme shoqërohen me materialin hartografik përkatës.

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

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



1 RREGULLA TË PËRGJITHSHME DHE PËRKUFIZIME

1.1 Objekti

Kjo rregullore përcakton kushtet dhe mënyrën e zhvillimit për Zonën e Dëmtuar Pikësore në Njësinë Strukturore VO_UB_A2_2-12 me 2 banesa kolektive (pallat), Bashkia Vorë, në zbatim të parashikimeve të Aktit Normativ nr.9, dt. 16.12.2019, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore", VKM nr. 887, dt. 24.12.2019, "Për caktimin e rregullave dhe të procedurës së përsheptuar për hartimin dhe miratimin e planit të detyruar vendor, si dhe procedurës së miratimit të lejeve të zhvillimit/ndërtimit, në rastet e fatkeqësisë natyrore" dhe legjislacionit ekzistues mbi planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

1.2 Qëllimi

Qëllimi i Planit të Detyruar Vendor është përballimi i pasojave të fatkeqësisë natyrore shkaktuar nga tërmeti i 26 nëntorit 2019 në bashkinë Vorë. Ky plan, ofron strehimin e 50 familjeve dhe shërbimet përkatëse për funksionimin e komunitetit.

Në këtë plan përcaktohen përdorimet e lejuara të tokës, treguesit e zhvillimit dhe standardet e tjera në përputhje me legjislacionin mbi planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

1.3 Përkufizime

Referuar Ligjit 107/2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit" (i ndryshuar), VKM 686 datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit" (e ndryshuar); PPV Bashkia Vorë dhe legjislacionit në fuqi, në këtë rregullore, termit e mëposhtëm kanë këto kuptime:

Aktivitet

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

Bashkim i parcelave

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

Funksion

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

Hapësirë publike

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



Intensiteti i ndërtimit (I)

Intensiteti maksimal i ndërtimit në nivel njësie/nën njësie strukturore është i barabartë me raportin e sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit të kateve mbi tokë për të gjithë njësinë, me shumën e sipërfaqeve të parcelave të ndërtueshme në të.

Kategorizimi i përdorimit të tokës

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

Koeficienti i shfrytëzimit të territorit (KSHT)

Koeficienti maksimal i shfrytëzimit të territorit për ndërtim është raporti i sipërfaqes së gjurmës së ndërtimit me sipërfaqen e përgjithshme të parcelës së ndërtueshme.

Parcelë

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

Plan i Detyruar Vendor (PDyV)

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

Pronë publike

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

Pronë private

Sipërfaqja e tokës brenda nën njësisë strukturore e cila është në pronësi private;

Regjistër

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

Rizhvillim

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

Standardet e planifikimit

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

Vija e kuqe e ndërtimit

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

Zonë e dëmtuar (pikësore)

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



Zonë e re për zhvillim

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

Zhvillim i detyruar

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

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

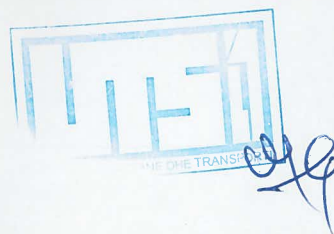
1.4 Përcaktime ligjore

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

Akti	Nr.	Data	Titulli
LIGJ	7850	29.07.1994	Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë
LIGJ	8378	22.07.1998	Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë
LIGJ	8402	10.09.1998	Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit
LIGJ	8672	26.10.2000	Për ratifikimin e "konventës së Aarhusit për të drejtën e publikut për të pasur informacion për të marrë pjesë në vendimmarrje dhe për t'iu drejtuar gjykatës për çështjet e mjedisit"
LIGJ	9290	07.10.2004	Për produktet e ndërtimit; i ndryshuar
LIGJ	9780	16.07.2007	Për inspektimin e ndërtimit
LIGJ	10112	09.04.2009	Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit
LIGJ	10431	09.06.2011	Për mbrojtjen e mjedisit
LIGJ	10440	07.07.2011	Për vlerësimin e ndikimit në mjedis
LIGJ	10448	14.07.2011	Për lejet mjedisore
LIGJ	33/2012	21.03.2012	Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme
LIGJ	91/2013	28.02.2013	Për vlerësimin strategjik mjedisor
LIGJ	107/2014	31.07.2014	Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit
LIGJ	115/2014	31.07.2014	Për ndarjen administrativo-territoriale të njësive të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë
LIGJ	73/2015	02.07.2015	Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 107/2014 për planifikimin dhe zhvillimin e territorit
LIGJ	124/2015	04.12.2015	Për efikasitetin e energjisë
LIGJ	116/2016	10.11.2016	Për performancën e energjisë së ndërtesave



LIGJ	81	04.05.2017	Për zonat e mbrojtura
LIGJ	22/2018	03.05.2018	Për strehimin social
LIGJ	97/2019	18.12.2019	Për miratimin e aktit normativ, me fuqinë e ligjit, nr. 9, datë 16.12.2019, të Këshillit të Ministrave, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore"
VKM	447	19.09.1994	Për ndalimin e përdorimit të asbestit si material termoizolues në të gjitha llojet e ndërtimit
VKM	153	07.04.2000	Për miratimin e Rregullores në zbatim të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë
VKM	68	15.02.2001	Për miratimin e standardeve dhe të kushteve teknike të projektimit dhe të zbatimit të punimeve të ndërtimit; ndryshuar
VKM	38	16.01.2003	Për miratimin e normave, të rregullave dhe kushteve të projektimit dhe të ndërtimit, të prodhimit dhe ruajtjes së nxehtësisë në ndërtesa
VKM	814	03.12.2004	Për normat e strehimit për familjet që përfitojnë nga programet sociale të strehimit
VKM	279	18.04.2007	Për miratimin e listës së produkteve të ndërtimit, për të cilat kërkohet vlerësimi i detyruar i konformitetit; ndryshuar
VKM	1503	19.11.2008	Për miratimin e rregullores "Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara"
VKM	312	05.05.2010	Për miratimin e Rregullores "Për Sigurinë në Kantier"
VKM	460	16.06.2010	Për organizimin dhe funksionimin e regjistrit të planifikimit territorial
VKM	655	28.07.2010	Për rregullat dhe procedurat për ndryshimin e kategorisë së pasurisë tokësore
VKM	408	13.05.2015	Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit
VKM	626	15.07.2015	Për miratimin e normativave të projektimit të banesave
VKM	1096	28.12.2015	Për miratimin e rregullave, kushteve e procedurave për përdorimin dhe menaxhimin e hapësirës publike
VKM	87	03.02.2016	Për miratimin e dokumentit politik të përfshirjes sociale 2016– 2020
VKM	405	01.06.2016	Për miratimin e Strategjisë së Strehimit Social 2016–2025
VKM	686	22.22.2017	Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit
VKM	361	29.05.2019	Për përcaktimin e procedurave të zhvendosjes së individëve/familjeve nga vendbanimi a strehimi i tyre, në rastet e parashikuara në ligj, dhe të bashkëpunimit institucional
VKM	878	24.12.2019	Për përbërjen, organizimin, veprimtarinë dhe rregullat e funksionimit të Komisionit Shtetëror të Rindërtimit
VKM	887	24.12.2019	Për caktimin e rregullave dhe të procedurës së përsheptuar për hartimin dhe miratimin e planit të detyruar vendor, si dhe procedurës së miratimit të lejeve të zhvillimit/ndërtimit, në rastet e fatkeqësisë natyrore
VKM	904	24.12.2019	Për përcaktimin e rregullave, të kategorive prioritare, masës



			së përfitimit, autoriteteve përgjegjëse dhe procedurave për vlerësimin dhe përzgjedhjen e përfituesve nga disa programe të procesit të rindërtimit
VKM	5	06.01.2020	Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurave për përfitimet nga programi i granteve të rindërtimit dhe projektet model
VKM	6	06.01.2020	Për kushtet, kriteret dhe procedurat për zbatimin e masave të rimëkëmbjes ekonomike
VKM	7	06.01.2020	Për kushtet dhe procedurën për shpronësimet dhe/ose shkëmbimin e pronës, për interes publik, në funksion të procesit të rindërtimit
VKM	9	10.01.2020	Për caktimin e njësive zbatuese për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe financimin e tyre nga Fondi për Rindërtimin miratuar në Buxhetin e vitit 2020
Udhëzimi	19	13.09.2007	Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme të zbatimit të programit të banesave me kosto të ulët; i ndryshuar
Vendim	6	16.12.2019	Për menaxhimin e mbetjeve të krijuara nga tërmeti i datës 26 nëntor
Vendimi i KSHR	36	15.07.2020	... rindërtimin në të njëjtin truall, të njësive të banimit në ndërtesa (pallat), të vlerësuara "për shembje", sipas akt ekspertizave të thelluara të Institutit të Ndërtimit, miratuar me Vendimet e Këshillit të Bashkisë Durrës nr. 18, datë 23.04.2020 dhe nr. 65, datë 07.07.2020 ... për 7 (shtatë) pallate dhe një shtesë anësore
Akt Normativ	9	16.12.2019	Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore



1.5 Shkurtime

Shkurtimi	Titulli
AKPT	Agjencia Kombëtare e Zhvillimit të Territorit
GIS	Geographic Information System - Sistemi i informacionit gjeografik
I	Intensiteti i ndërtimit
IPV	Instrumenti i Përgjithshëm Vendor
KSHR	Komisioni Shtetëror i Rindërtimit
KSHT	Koeficienti i shfrytëzimit të territorit
NJQV	Njësi e qeverisjes vendore
PAK	Persona me aftësi të kufizuara
PDyV	Plan i Detyruar Vendor
PPV	Plan i Përgjithshëm Vendor
VKM	Vendim i Këshillit të Ministrave
ZDP	Zonë e Dëmtuar Pikësore

1.6 Fusha e përdorimit

Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detyruar Vendor për Zonën e Dëmtuar Pikësore të Njësinë Strukturore VO_UB_A2_2-12, me 2 banesa kolektive, në pasuritë me numra 303/6 dhe 303/7 në Zk 2605, Bashkia Vorë dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të kësaj zone të përcaktuar në këtë PDyV.



2 STRUKTURA E PDyV-së

Plani i detyruar vendor përmban:

2.1 Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese:

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

2.2 Dokumenti i përcaktimeve (strategjisë) territoriale:

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

2.3 Plani i zhvillimit:

- a) Plani i përdorimit të tokës;
- b) Plani i Infrastrukturave;
- c) Plani i mbrojtjes së mjedisit;
- d) Plani i veprimeve;
- e) Hartat shoqëruese.

2.4 Rregullorja e PDyV-së

2.5 Të dhënat e propozimeve territoriale në GIS

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



3 RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI

3.1 Parametrat zhvillimorë dhe mënyra e aplikimit të tyre

Sipërfaqet publike

Sipërfaqja e sheshit e mbetur e lirë prej ndërtimit, do të mbetet në përdorim publik (të banorëve të rinj të ndërtesave dhe nga banorë) dhe për gjelbërim. Në sipërfaqen e gjelbër, llogaritet vetëm sipërfaqja e gjelbër e lënë brenda sheshit të ofruar për ndërtim. Pjesë e sipërfaqes së sheshit do të jetë edhe sipërfaqja e nevojshme për parkime të jashtme. Sipërfaqja, pozicioni dhe karakteri i hapësirës publike paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje. Administrimi i ndërtesave të reja, ka për detyrë të kujdeset për mirëmbajtjen e hapësirës së gjelbër rreth ndërtimit të ri të parashikuar.

Rrjeti rrugor, përmasat dhe specifikime për rrugët paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje. Rrjeti rrugor nuk pëson ndryshime të parashikuara në këtë PDyV.

Koeficienti i shfrytëzimit të territorit

Koeficienti maksimal i shfrytëzimit të territorit për ndërtim është raporti i sipërfaqes së gjurmës së ndërtimit me sipërfaqen e përgjithshme të parcelës së ndërtueshme. Vlerat e KSHT paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti maksimal i ndërtimit në nivel sheshi ndërtimi, është i barabartë me raportin e sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit të kateve mbi tokë për të gjithë njësinë, me shumën e sipërfaqeve të parcelave të ndërtueshme në të. Vlerat e (I) paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

Distancat

Ndërhyrjet e propozuara në këtë dokument, respektojnë vijat e ndërtimit dhe distancat sipas përcaktimeve të VKM 408, datë 13.5.2015 (i ndryshuar).

Vija e ndërtimit

Vija e ndërtimit është vija e përfutur nga bashkimi i të gjithë zonave/elementëve kufizues të ndërtimit. Kjo vijë jepet në hartën përkatëse të PDyV-së (harta e përdorimit të tokës dhe projektimit urban).

3.2 Lartësia e strukturave

Përzgjedhja e lartësisë maksimale të strukturave, është bërë në çdo rast duke respektuar:

- a) Numrin e apartamenteve të kërkuar nga autoriteti bashkiak në raport me sipërfaqen e tokës së vënë në dispozicion;
- b) Normat e lejuara të distancave;
- c) Tipologjinë e strukturave të propozuara;



Lartësia e strukturave përfshin:

- a) Xokolaçurën e objektit;
- b) Parapetin e tarracës së ndërtesës.

Nuk llogariten në lartësinë e strukturave elementë apo pajisje të vendosur mbi tarracë e çati, si:

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

3.3 Rregulla të përbashkëta

3.3.1 Mënyrat e zbatimit të PDyV-së

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

3.3.2 Kritere për projektimin dhe realizimin e infrastrukturave

Infrastrukturat rrugore

Për shkak të rritjes së numrit të banorëve dhe automatikisht të automjeteve në qarkullim në zonë duhen marrë masa për pajisjen me sinjalistikën e nevojshme të rrugëve ekzistuese si dhe për ndriçimin e përshtatshëm të tyre. Gjatë hartimit të projektit duhet të respektohen të gjitha parashikimet e Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë si dhe të akteve nënligjore në zbatim të tij.

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

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

Infrastrukturat e ujësjellësit

Nga vizita në zonë u vu re se në oborret e banesave të tyre, banorët zotëronin puse dhe depozita të mëdha uji. Kjo gjë dëshmon për mungesë të infrastrukturës së ujësjellësit. Nëse banorët ekzistues në zonë e kanë zgjidhur problemin e furnizimit me ujë në mënyrë individuale nëpër oborre private, duhet gjetur një mënyrë për plotësimin e nevojave për ujë të pijshëm për banorët e rinj të pritshëm në zonë, në banesat kolektive. Sigurimi i ujit të pijshëm në mënyrë të pandërprerë duhet të sigurohet në ndërtesë dhe gjithashtu duhet të sigurohet mirëmbajtja e sistemit të furnizimit me ujë të çdo familje.



Për infrastrukturat e ujësjellësit duhet hartuar një projekt, që merr parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDyV-ja. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.

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

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

Projekt-ideja e ndërtesës së parashikuar nga kjo PDyV, parashikon në katin më të ulët të nëntokës, vend të posaçëm për depo uji në madhësi të konsiderueshme me mundësi të dyfishimit të depozitave, në varësi të nevojave dhe mënyrës së sigurimit të ujit të pijshëm.

Infrastrukturat KUZ / KUB

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

Infrastrukturat energjetike

Për infrastrukturat energjetike duhet hartuar një projekt, që merr parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDyV-ja. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.

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

Infrastrukturat e telekomunikacionit

Për infrastrukturat e telekomunikacionit duhet hartuar një projekt, që merr parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDyV-ja. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.

3.3.3 Taksa e ndikimit në infrastrukturë

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

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

Hyrja në 2 ndërtesat e parashikuara dhe rrugët në ZDP në , duhet të projektohen për të mundësuar aksesin e PAK në bazë të përcaktimeve të VKM 1503/2008.



3.3.5 Parkimet

Për 50 banesa të reja që parashikohen në PDyV, pjesë e programit të rindërtimit, parashikohet të sigurohet numri maksimal i parkimeve prej 50 vendesh në 2 kate nën tokë. Gjatë fazës së hartimit të projekt-idesë u vërtetua se hapësira e jashtme e mbetur në shërbim publik, nuk i plotësonte nevojat për parkime automjesh të nevojshme të jashtme, për të kompensuar numrin e mbetur të nevojshëm prej parkimeve nëntokësore. Numri i parkimeve të parashikuara në 2 kate nëntokësore është 54, duke mbajtur rezervë pamundësinë e sistemit të ndonjë automjeti për shkak të elementeve strukturorë të cilët do të projektohen me hartimin e projektit të zbatimit.

Hyrje-daljet në parkimin nëntokësor do të kryhen nga rruga sekondare ekzistuese në anën perëndimore të sheshit të ndërtimit, sepse është pika më e favorshme për shkak të relievit natyral të tokës. Kështu do të mund të kursehet vend për rampë të brendshme e cila. Gjithashtu parashikohen 2 vend parkime të tjera, për qëndrim të shkurtër, në hapësirën e jashtme të objektit përgjatë rrugës: "Pallatet e vjetra". Në afërsi të këtyre vendparkimeve të jashtme inkurajohet vendosja e një pajisjeje për karikimin e automjeteve elektrike, me qëllim promovimin e përdorimit të automjeteve elektrike.

Aksesi me rrugët

Aksesi automobilistik i banesave të reja kolektive të propozuara do të bëhet përmes parkimit të nëndheshëm me hyrje nga rruga dytësore që del në rrugën: "Pallatet e vjetra".

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

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

3.3.6 Vendosja e reklamave dhe antenave

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

3.3.7 Ndarja në nënnjësi dhe mënyra e ndërhyrjes

Në këtë PDyV, Zona e Dëmtuar Pikësore nuk ndahet në nënnjësi strukturore. Ajo shtrihet në një territor të përqendruar, do të ketë karakteristika homogjene zhvillimi dhe do të zhvillohet në dy faza:

Faza e parë: Realizimi i propozimeve arkitektonike/urbane për rindërtimin në të njëjtin vend të 2 banesave të dëmtuara prej tërmetit.



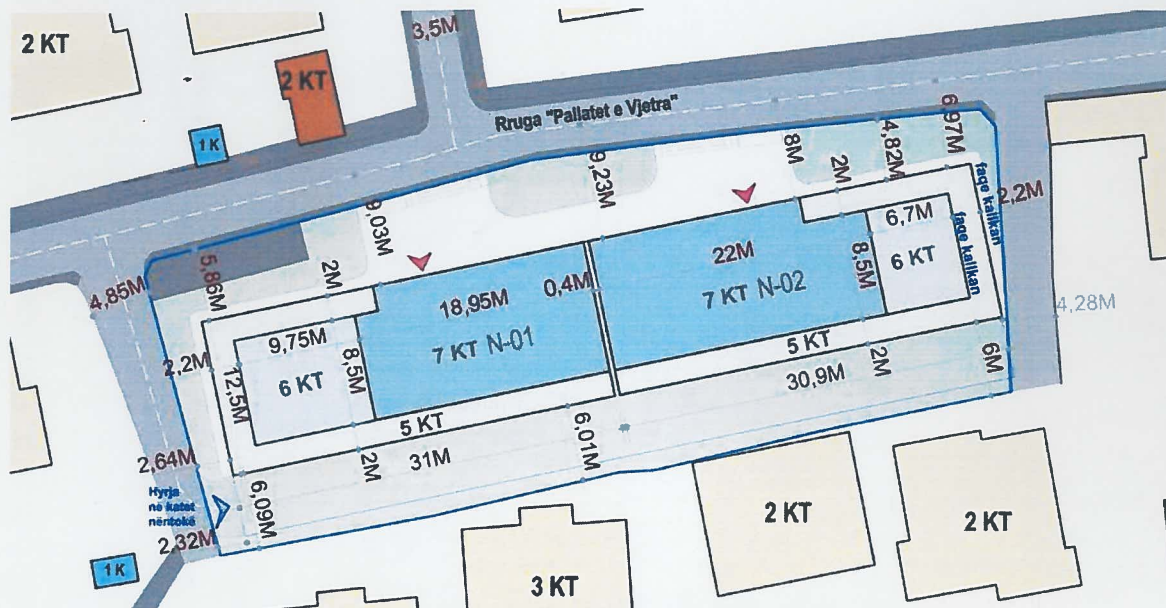


Fig. 3.1 Planvendosje e objekteve të propozuara.

Faza e dytë: Përmirësimi i cilësive të infrastrukturës publike në zonë; krijimi i hapësirave publike dhe të rekreacionit për të gjithë Njësinë Strukturore VO_UB_A2_2-12.

Për ZDP në Njësinë Strukturore VO_UB_A2_2-12, në pasuritë 303/6 dhe 303/7 , ZK 2605, Vorë, mënyra e ndërhyrjes së propozuar është **rizhvillim**.

4 RREGULLAMBIT REGUESITË ZHVILLIMIT PËR ZDP

ZDP në Njësinë Strukturore VO_UB_A2_2-12, të Bashkisë Vorë është një zonë me dy banesa kolektive të dëmtuara nga tërmeti i datës 26 Nëntor 2019, e cila do të rindërtohet duke rritur kapacitetin akomodues të Njësisë.

1.1 Pasaporta e ZDP_VO_UB_A2_2-12

KODI	ZDP_VO_UB_A2_2-12
Sipërfaqe e sheshit	1642.35 m ²
Numër i propozuar banorësh	Minimumi 180 banorë
Përshkrimi:	Zonë banimi
Sistemi territorial:	UB_Urban
Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	A_Banim
Nënkategoria	A1_Banim dhe shërbime
Funksioni	A_Banim
Kategori të tjera të përdorimit të tokës	INT_Infrastrukturë transporti
Tipologjia e propozuar	Banesa kolektive me seksion linear
KSHT (%)	Total: 47 %
Intensiteti	Total: 2.94
N-01 Lartësia e strukturës (në kate dhe metra)	7 kate , maks 24 m
N-02 Lartësia e strukturës (në kate dhe metra)	7 kate , maks 24 m
N-01 Numri maksimal i vendparkimeve nëntokësore	22
N-02 Numri maksimal i vendparkimeve nëntokësore	32
Numri minimal i vendparkimeve mbitokësore	Total 2

4.1 Tipologjitë e propozuara të ndërtimit

ZDP në Njësinë Strukturore VO_UB_A2_2-12, të Bashkisë Vorë , do të zhvillohet me banesa kolektive me seksion linear në lartësinë 6 dhe 7 kate.

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



4.2 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Aktualisht, në ZDP në fjalë janë shembur paraprakisht dy ndërtesat e dëmtuara dy katëshe. Ndërhyrja parashikon rindërtim të objekteve të tjera në po të njëjtin shesh por me zgjidhje arkitektonike dhe urbane ku akomodohen njësitë e dëmtuara dhe kapacitete të reja sipas kërkesave të NjQV për strehim. Ky proces do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë jo vetëm përmbushjen e kërkesave për strehim por edhe përmirësimin dhe kushteve të strehimit. Në të gjitha rastet propozohet që në teritorin e gjerë të Njësisë Strukturore të krjohet ndonjë shesh publik me kënd lojrash për fëmijë dhe mundësi rekreacioni për të moshuar. Ky propozim lidhet me mungesën e hapësirave të tilla në territor, me shtimin e pritshëm të popullsisë.

4.3 Zgjidhja e parkimeve

Për ndërtesën është parashikuar parkim nëntokësor me kapacitet maksimal 54 vende parkimi i cili do t'i shërbejë banesave të parashikuara për rindërtim në PDyV.

Parkime të tjera ofrohen edhe në ambientet e jashtme, në perimetër të sheshit, buzë rrugës "Pallatet e vjetra" siç paraqitet në hartat e PDyV-së. Hyrja në parkimin nëntokësor do të realizohet në anën perëndimore të sheshit, sepse në këtë anë favorizohet parkimi prej pjerrësisë natyrale të terrenit. Vetë pjerrësia e rrugës anësore, luan dhe rolin e rampës. Me korrigjime të lehta të pjerrësisë së terrenit natyral, brenda kufirit të pronës në projektin e zbatimit (jo më të madh se 18 %), dyshemeja e katit (-1) nëntokë merr vetëm një rampë të shkurtër. Gjithë parkimi nën tokë organizohet në mënyrë të rregullt. Hapësira e parkimit do të organizohet me 2 anë parkimi dhe rrugë kalimi në mes, në të dy katet. Rruga e kalimit nuk do të jetë më e ngushtë me 6 metra në hapësirë të pastër.



5 RREGULLA ARKITEKTONIKE DHE ESTETIKE

5.1 Qëllimi

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

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

5.2 Shkalla hapësinore

5.2.1 Lartësia e objekteve

Ky element sigurohet nga respektimi i lartësive të propozuara nga PdyV-ja.

5.2.2 Gjurmët e ndërtesave

Gjurmët e ndërtesave të parashikuara në këtë PDyV, janë orientuese për projektuesit. Ato shërbejnë si kufijtë maksimalë të mundshëm për distancat e lejuara nga kufijtë e pronës. Gjurmët dhe vëllimi i propozuar, provohet me projekt-idenë se realizojnë gjithashtu edhe kërkesat e ToRs, për numrin dhe tipologjinë e apartamenteve të kërkuara, si dhe detyrimet e VKM 904 , datë 24.12.2019, Për Rindërtimin.

Devijimet e mundshme nga gjurmët e parashikuara dhe argumentimi përkatës do të vlerësohen rast pas rasti nga autoriteti vendor dhe ai investitor gjatë hartimit të projektit të zbatimit dhe aplikimit për leje zhvillimi.

5.2.3 Elemente të mobilimit urban

Elemente të mobilimit urban si ndenjëse të tipit stol, kontenitorë për mbetjet urbane etj, rekomandohet të ndërtohen me materiale ekologjike apo me impakt minimal mjedisor. Këto elemente rekomandohet të jenë struktura të çmontueshme apo të lëvizshme, që garantojnë jetëgjatësinë, por duke shmangur montimin në terren përmes betonimit apo lidhjeve të tjera definitive.

Rekomandohet që kontenitorët e mbetjeve urbane të jenë me depozita të nëndheshme, me synim minimizimin e impaktit ambienta e vizual që sjellin.

5.2.4 Elementet e gjelbërimit rrugor

Rekomandohet përdorimi i pemëve dekorative lokale të gjelbërimit me lartësi mbi 5 metra, me kurorë të lartë dhe të gjerë, me gjethe të gjera. Rekomandohet kombinimi i pemëve me periudha të alternuara çeljeje, me synim shmangien e zhveshjes së peizazhit në periudhën e ftohtë të vitit.



5.3 Elementet arkitektonike të banesave kolektive

5.3.1 Lëkura e objekteve

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

5.3.2 Materialet e fasadave

Rekomandohet përdorimi i veshjeve me elemente natyrore ose kompozite (pllaka/panele) të përdorura në aplikimin e fasadës së venteluar, ose në të kundërt rekomandohet përdorimi i grafiatos me granulometri të imët në aplikimin e fasadës me “kapotë”. Dekurajohet përdorimi i suvasë së thjeshtë.

5.3.3 Ngjyra

Në rastet e përdorimit të fasadave të rekomanduara më sipër, rekomandohet përdorimi i ngjyrave neutrale si e bardha, bezha, grija dhe tonet e tyre. Dekurajohet përdorimi i ngjyrave të forta, për shkak të ditëve të shumta me diell në gjerësinë gjeografike të vendit dhe tejnxehjes së fasadave, si dhe për shkak të degradimit të shpejtë të ngjyrave të forta.

5.3.4 Çarjet

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

5.3.5 Ballkonet

Rekomandohet përdorimi i ballkoneve të tipit lozhë. Nëse përdoren elemente hijezues si tenda apo streha, ato duhet të jenë të unifikuara në të gjithë fasadën, si dhe ngjyra e tyre duhet të jetë në harmoni me ngjyrën e përgjithshme të objektit. Dekurajohet përdorimi i ngjyrave të forta të këtyre elementeve.

Përdorimi i ballkoneve konsol mund të bëhet duke tejkuluar gjurmën e ndërtesës që përcaktohet nga PDyV-ja. Në çdo rast, duhen respektuar përcaktimet e VKM 408/2015 i ndryshuar. Ballkonet duhet të mos kalojnë vijën e kuqe të ndërtimit të parashikuara nga PDyV-ja. Sipërfaqja e ballkoneve konsol llogaritet në vlerën e intensitetit të ndërtimit të lejuar nga PDyV-ja.



5.3.6 Antenat

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

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

5.3.7 Hyrjet në ndërtesa

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

5.3.8 Pajisjet e ajrit të kondicionuar

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

5.3.9 Impiantet inxhinierike

Impiantet inxhinierike të ndërtesës (kabinë elektrike, depo uji, etj.) duhet të grupohen në katin e nëndheshëm të ndërtesave dhe të jenë të veçanta për çdo ndërtesë. Në çdo rast, impiantet dhe linjat e shpërndarjes së tyre duhet të jenë lehtësisht të aksesueshme dhe nuk duhet të jenë të ekspozuara në fasadë.

5.3.10 Mbulesa e objektit

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

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

5.3.11 Stili / Gjuha arkitektonike

Rekomandohet për referencë stili dhe gjuhë arkitektonike që të respektohet identiteti në terma imazhi të ndërtesave përreth. Neo-racionalizmi, minimalizmi dhe çdo tendencë e ngjashme me to, siguron një komunikim estetik në kohë. Dekurajohet përdorimi i elementëve klasikë apo neo-klasikë që rezultojnë në përdorim arketipesh dhe shkallë dekori jashtë kontekstit të kohës. Gjithashtu dekurajohet edhe përdorimi i referencave formale dhe estetike nga kontekste të tjera kulturore dhe historike.



5.4 Elemente reklamues

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

5.5 Rregulla mbi projektimin e banesave

5.5.1 Standardet, normat dhe kushtet e projektimit

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



6 Parashikimi i kostove

Bazuar në projekt-idenë paraprake - Dhjetor 2022

"50 apartamente në banesa kolektive, Bashkia Vorë"

Nr.	Emërtimi i Punimeve	Vlera (Lekë)
1	Punime karabinaje	110,564,309
2	Punime rifiniture	85,994,462
3	Punime instalime elektrike	8,934,490
4	Punime instalime ujës-jellës, h/sanitare	10,051,301
5	Punime instalime ngrohje ftohje	4,467,245
6	Punime instalime kundër zjarrit	3,350,434

SHUMA

223,362,240

Tatim mbi vlerën e shtuar (0%)

0

TOTALI (lekë)

223,362,240

Në tabelën e mësipërme nuk përfshihen vlerat e:

- Rrjetit inxhinierik urban;
- Projektimit;
- Studimit gjeologjik dhe atij sizmik;
- Pajisjet;
- Pajisjes me leje ndërtimi;
- Truallit / shpronësimeve;
- Fondi rezervë.

Marsida
Tuxhari

Digitally signed by
Marsida Tuxhari
Date: 2022.12.15
14:18:53 +02'00'

