



REPUBLIKA E SHQIPERISE
BASHKIA BERAT
DREJTORIA e PLANIFIKIMIT URBAN, LEJEVE DHE MONITORIMIT TE INVESTIMEVE

RELACION

PLANI I DETAJUAR VENDOR FAZA 1 NJËSIA STRUKTUREORE BR/UB 1/133

HARTOI:

- Ing.Arjana Marini
- Ing.Rolinda Veliu
- Ark.Frenci Ceca
- Ing.Valentina Karabina
- Ing.Erida Nasufi
- Ark.Iris Hoxhallari
- Ing.Besjana Kokoshi
- Sp.Anxhelo Dhimo
- Sp.Dejmi Zylyftari

NDIHMOT NE HARTIMIN E PDV-Së

“UP PROJECT” sh.p.k

Ark. Urb. Donald Daberdini

Ark. Urb. Xhovalin Hyraj

TABELA E PËRMBAJTJES

Qëllimi i dokumentit dhe metodologjia	3
1. POZICIONIMI I NJËSISË NË RAPORT ME QYTETIN.....	6
2. PËRSHKRIMI I ZONËS SË STUDIUAR.....	8
3. PËRDITËSIMI I TË DHËNAVE NË TERREN.....	10
4. ANALIZA E THELLUAR E GJENDJES EKZISTUESE	11
4.1 TIPOLOGJITË EKZISTUESE TË NDËRTIMIT	11
4.3 HAPËSIRAT PUBLIKE DHE INFRASTRUKTURA SOCIALE EKZISTUESE.....	13
4.4 PËRDORIMET EKZISTUESE TË TOKËS.....	14
4.5 PRONËSIA MBI TRUALLIN.....	15
5. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR PËR ZONËN NË STUDIM.....	16
6. PROPOZIMET E PLANIT TË DETAJUAR VENDOR.....	23
6.1 Kriteret e përcaktimit të zonave të mundshme për zhvillim.....	23
6.2 PËRDORIMI I PROPOZUAR I TOKËS.....	25
6.3 MËNYRAT E NDËRHYRJES NË TERRITOR.....	27
6.4 TIPOLOGJITË E PROPOZUARA URBANE	29
6.5 HAPËSIRAT PUBLIKE TË PROPOZUARA	29
6.6 RRJETI RRUGOR I PROPOZUAR	31
6.7 RRJETET INXHINIERIKE.....	32

Qëllimi i dokumentit dhe metodologjia

Plan i detajuar vendor (PDV) është dokumenti që detajon përcaktimet e Planit të Përgjithshëm Vendor në nivelin e një ose disa njësive strukturore dhe përcakton kushtet për zhvillimin e një zone përmes lejeve të ndërtimit.

PDV-ja ka për qëllim, sipas rastit, të detajojë përcaktimet e PPV-së, për:

- a) zhvillimin dhe/ose ri zhvillimin e një njësie
- b) rigjenerimin/ripërtëritjen urbane
- c) përdorimet e tokës dhe kushtet e zhvillimit
- ç) investimet publike në infrastrukturë apo shërbimet publike, që ndikojnë në ndryshimin ose rishpërndarjen e kushteve të zhvillimit
- d) programet e drejtimit të zhvillimit nëpërmjet instrumenteve.

PDV BR/UB 1/135 është hartuar nga Drejtoria e Planifikimit Urban, Lejeve dhe Monitorimit të Investimeve e Bashkisë Berat.

Për hartimin e këtij dokumenti kanë kontribuar edhe drejtori të tjera të Bashkisë së Beratit, përmes ofrimit të informacionit të disponuar prej tyre. Hartimi i PDV-së ka kaluar në hapat e mëposhtëm:

a. Ndërmarrja e nismës për hartimin e PDV BR/UB 1/135

Referuar nenit 3 të vkm 686 (2017), çdo subjekt i interesuar mund t'i kërkojë autoritetit përgjegjës të planifikimit marrjen e nismës për hartimin e dokumenteve të planifikimit, nëpërmjet një kërkesë drejtuar autoritetit përgjegjës, sipas përcaktimeve të ligjit dhe kësaj rregulloreje. Gjithashtu, vetë autoriteti përgjegjës i planifikimit mbart detyrimin ligjor të ndërmarrë nisma planifikimi në zbatim të planeve që qëndrojnë më lart në hierarki, sipas përcaktimeve të ligjit apo kur e çmon të nevojshëm rishikimin e dokumenteve ekzistuese të planifikimit.

Nisma për hartim PDV-je mund të përfshijë:

- a) një njësi strukturore;
- b) disa njësi strukturore bashkë;
- c) çdo zonë me prioritet për zhvillim, e përcaktuar si e tillë në planin e përgjithshëm vendor të territorit.

- Me nismë publike

Drejtoria e Planifikimit të Territorit me sektorët përkatës kanë detyrë funksionale dhe aktivisht hulumtojnë, analizojnë dhe konceptojnë PDV bazuar në kërkesat dhe nevojat e qytetit.

- Me nismë private

- Në rast hartimi nga palët private, procesi mbikëqyret në çdo hap nga struktura përgjegjëse e planifikimit të territorit të autoritetit vendor.

- Kërkohet deklarata e dakordësisë së pronarëve që kanë në pronësi jo më pak se 51% të sipërfaqes së njësisë strukturore, subjekt PDV-je.

b. Kontrolli i kushteve të zhvillimit & përcaktimeve për njësinë strukturore referuar PPV Berat

Plani i Përgjithshëm Vendor (PPV) është baza nga ku mund të nxjerrim informacionin e nevojshëm mbi rregullat e planifikimit dhe zhvillimit për njësinë strukturore (pjesë e të cilës është prona/ pronat të cilat zhvilluesi interesohet) para aplikimit për PDV.

Informacioni mbi PPV BR/UB 1/135 mund të merret në 2 mënyra:

1/ Nëpërmjet aplikimit pranë Zyrave të Komunikimit me Qytetarët në Bashkinë e Beratit për informacionin mbi kushtet e zhvillimit që përcakton PPV për njësinë strukturore.

2/ Leximi i dokumentacionit hartografik të PPV-së dhe rregullores përkatëse të publikuar në faqen zyrtare të Bashkisë së Beratit.

c. Pajisja me statusin juridik të pronave për njësinë strukturore & rilevimit topografik

Pas shprehjes të interesit pranë Zyrave të Pritjes me Qytetarët në Bashkinë e Beratit për hartimin e PDV-së së njësisë strukturore, Bashkia Berat i kërkon ZVRPP informacionin mbi statusin juridik të pronave që përbëjnë njësinë. Nëse informacioni i ardhur nga ZVRPP nuk është i plotë, atëherë Bashkia e Beratit i ridërgon përsëri shkresë Hipotekës për informacionin e munguar.

Rilevimi teknik i topografisë së njësisë strukturore subjekt pdv- je

Hartuesi i PDV-së duhet të kontraktojë një topograf të licencuar për të realizuar rilevimin e të gjithë njësisë strukturore subjekt PDV-je ku përfshihen të gjitha rrugët, parcelat dhe objektet përbërëse të kësaj njësie. Pas realizimit të rilevimit topografik të njësisë strukturore subjekt PDV-je, hartuesi e dorëzon elektronikisht dhe të printuar me firmë dhe vulë nga topografi i licencuar që ka kryer rilevimin, pranë DPT-së, Bashkia Berat.

• Mbledhja e të dhënave dhe hartimi i bazës së të dhënave

Hartimi i PDV-së ka të bëjë kryesisht me mbledhjen e informacioneve të nevojshme për zonën, të cilat shërbyen më pas për krijimin e një baze të dhënash mbi të cilën u hartuan analizat e gjendjes ekzistuese. Për krijimin e kësaj baze të dhënash u përdorën studime, raporte, analiza dhe dokumente të tjerë teknikë që disponoheshin nga Bashkia e Beratit, apo institucionet në vartësi të saj, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ALUIZNI, ortofoto etj, si dhe përmes vëzhgimeve të bëra nga grupi i punës në terren. Për të saktësuar gjendjen

ekzistuese të hapësirave fizike të njësisë, është bërë rilevimi topografik i të gjithë sipërfaqes së njësisë strukturore BR/UB 1 / 135

Harta e gjeneruar nga rilevimi në terren, e përputhur me ortofoton, është rishikuar dhe saktësuar me informacionin hartografik të marrë nga ZVRPP-ja. Kjo hartë ka shërbyer si harta bazë e përdorur gjatë procesit të analizave dhe propozimeve të bëra nga grupi i punës.

- **Hartimi i analizës dhe vlerësimit të thelluar të gjendjes ekzistuese**

Faza e dytë fokusohet në punën e bërë nga grupi i punës në njohjen e zonës, evidentimin e problematikave kryesore në zonë dhe vlerësimin e potencialeve të saj. Gjatë kësaj faze u përgatit materiali hartografik dhe përshkrime përsa i përket gjendjes ekzistuese të njësisë strukturore BR/UB 1 / 135 . Gjatë kësaj faze, grupi i punës analizoi përcaktimet e PPV-së për këtë njësi strukturore, për të kuptuar më mirë hapësirat dhe kufizimet që vijnë nga PPV-ja që do ndikojnë propozimet e PDV-së. Grupi i punës evidentoi gjetjet kryesore të analizës si dhe studioi kapacitetin mbajtës të zonës dhe perspektivën e zhvillimit të saj.

- **Hartimi i Albumit të PDV-së**

Albumi i PDV-së së njësisë strukturore në studim, është i përbërë nga 4 fletë, të cilat përfshijnë materialin hartografik të këtij studimi i cili konsiston në dy faza kryesore: analizën e gjendjes ekzistuese për njësinë strukturore dhe propozimet e përcaktimeve territoriale.

Përkatësisht, albumi ndahet në 4 fletë:

- Hartat e analizës së gjendjes ekzistuese për njësinë strukturore dhe hartat mbi propozimin e përcaktimeve territoriale

01. Gjendja ekzistuese dhe përdorimi ekzistues i truallit dhe strukturave
02. Gjendja ekzistuese e pronësisë mbi truallin & parcelat e zhvilluara dhe të mundshme për zhvillim
03. Skema e rrjeteve inxhinierie të propozuara
04. Zbardhja – Skema e propozuar e rrjetit rrugor dhe përdorimi i propozuar i tokës & mënyrat e ndërhyrjes në territor (së bashku me tabelën e llogaritjeve)

- **Hartimi i Rregullores së PDV-së**

Faza e fundit e këtij procesi ka të bëjë me hartimin e rregullores së PDV-së, dokument në të cilin u specifikuan kriteret dhe përcaktimet për mënyrën se si do të zhvillohet zona, pra praktikisht se si do të përkthehen përcaktimet e këtij plani në të drejta zhvillimi/ndërtimi, infrastrukturë mbështetëse, apo elementë të tjerë territor-formues.

1. POZICIONIMI I NJËSISË NË RAPORT ME QYTETIN

Njësia strukturore BR/UB 1/135 pozicionohet afër stadiumit të qytetit duke qene afër me rrugën kryesore te qytetit, rrugën “Antipatrea”.

Sipërfaqja bruto e njësisë strukturore referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Berat është

4.15 ha. Duke iu referuar saktësimi të kufirit të njësisë sipas pronave, në PDV kemi sipërfaqe bruto **S= -0.0143 ha.** Kjo diferencë vjen si rrjedhojë e nevojës për saktësime në vizatim, pasi përshtatet kufiri i njësisë duke iu referuar hartës së pronave dhe akseve të rrugëve të propozuara. Për këtë arsye kufiri i njësisë strukturore ka ndryshim në sipërfaqe, nga sipërfaqja e PPV-së. Kufiri sipas PPV-së reflektohet sipas fig. 1, sipas hartës së PPV në uebsitin e AKPT dhe ndryshimi i kufirit në PDV sipas kufijve të pronave reflektohet në figurën 2.



Figura 1_ Evidentimi i njësisë BR/UB 1/135 referuar hartës së PPV sipas uebsitit të AKPT

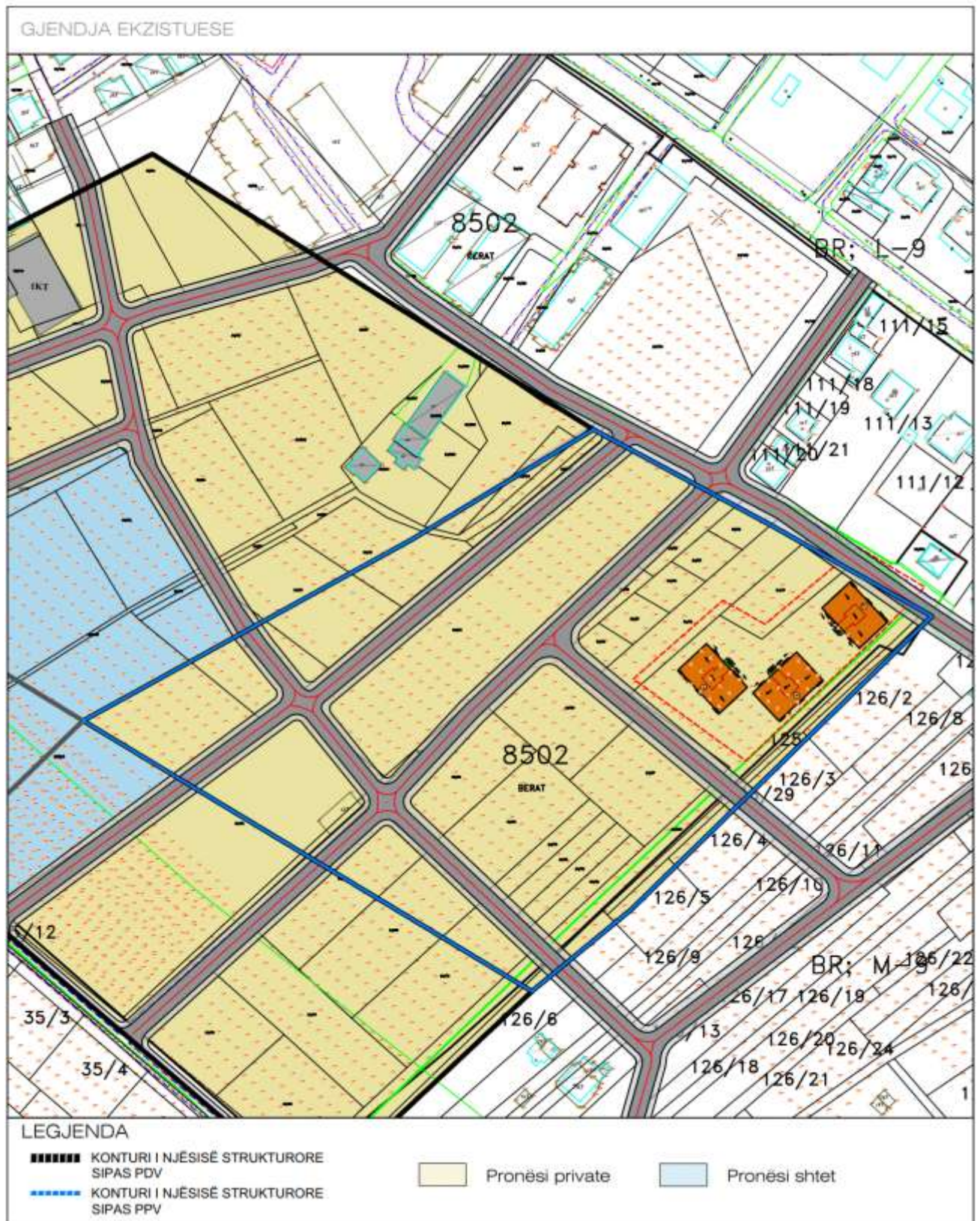


Figura 2_Evidentimi i kufirit të PDV-së BR/UB 1/135 sipas hartës së pronave

2. PËRSHKRIMI I ZONËS SË STUDIUAR

Njësia strukturore BR/UB 1 / 135 është një zonë ku funksionin kryesor e zë shërbimi. Në këtë zonë ka vetëm një objekt 1 k që ofron shërbime turizmi e cila është ndërtuar pas viteve 2000 , ndërsa pjesa tjetër e truallit është e pa ndërtuar.

Në afërsi të zonës por jashtë kufirit të saj ndodhet Stadiumi Berat. Sistemi rrugor karakterizohet nga rrugë informale pa prezencën e trotuarit.



Figura 3_Ortofoto e njësisë strukturore BR/UB 1/135

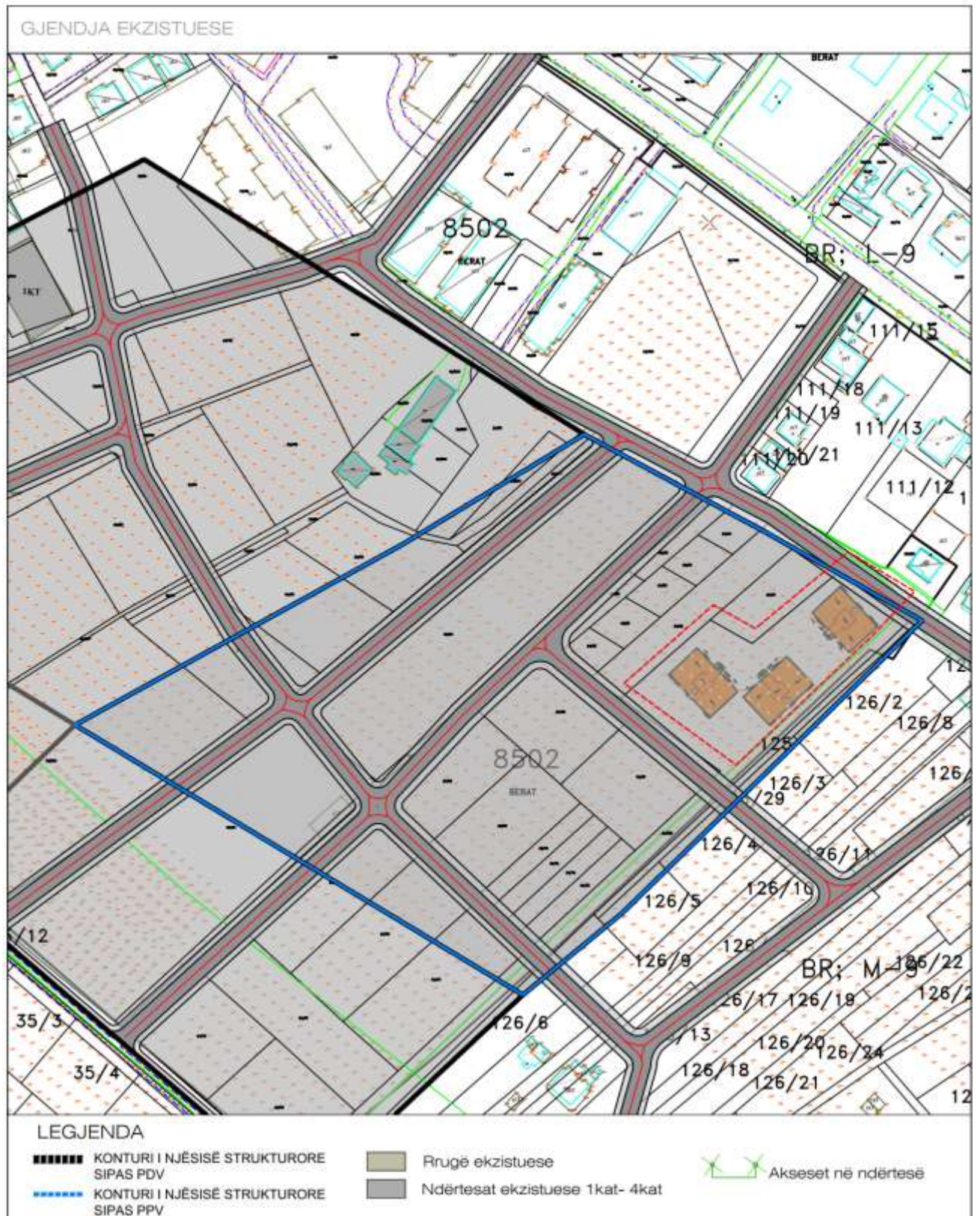


Figura 4_Gjendje ekzistuese e njësisë strukturore BR/UB 1/135

3. PËRDITËSIMI I TË DHËNAVE NË TERREN

Bashkia Korçë, me qëllim krijimin e një baze të azhurnuar hartografike ku të bazoheshin analizat dhe propozimet për Planin e Detajuar Vendor të njësisë strukturore BR/UB 1/135 , kreu azhurnimin në terren të të dhënave ekzistuese mbi të gjithë territorin e përfshirë brenda vijës kufizuese të studimit në fjalë. Çdo ndërtesë e ndodhur brenda zonës së studimit u identifikua nëpërmjet një kodi të veçantë. Anëtarët e grupit të punës, me qëllim përditësimin e bazës së të dhënave dhe mbledhjen e informacionit të ri mbi zonën e studiuar, analizuan në terren çdo objekt dhe hapësirë.

Qëllimi i këtij studimi urbanistik është krijimi i një baze sa më të azhurnuar hartografike mbi të cilën do të bazohen analizat dhe propozimet e Planit të Detajuar Vendor të Njësisë Strukturore BR/UB 1 / 135 . Për hartimin e kësaj baze hartografike janë mbledhur informacione në terren për të azhurnuar situatën e përgjithshme ekzistuese të kësaj njësie. Analiza përfshiu të gjitha objektet dhe hapësirat që ndodheshin brenda kufizimit të këtij territori të hartuar nga PPV. Azhurnimi ndihmoi në përcaktimin e saktë të situatës ekzistuese të territorit në fjalë, kjo punë u bë si nga përshkrimi i zonës në këmbë (visit site) ashtu edhe nga përshkrimi fotografik i saj. Por gjithmonë janë mbajtur parasysh edhe materialet e mëparshme urbanistike si dhe azhurnimet e bëra nga PPV e Bashkisë Berat.

Çdo objekt i identifikuar u analizua sipas këtyre kritereve:

- Numri i kateve;
- Aksesibiliteti;
- Cilësia e ndërtimit;
- Qëndrueshmëria konstruktive dhe mjedisore;
- Funksioni 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 kritere

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

4. ANALIZA E THELLUAR E GJENDJES EKZISTUESE

4.1 TIPOLOGJITË EKZISTUESE TË NDËRTIMIT

Nga tipologjia dhe morfologjia urbane ekzistuese, banesat e ndodhura në njësinë BR/UB 1/135 klasifikohen kryesisht si:

-Një objekt Banimi 1 kat.

Në këtë zonë ka vetëm një objekt 1k i cili është ndërtuar pas viteve 2000, ndërsa pjesa tjetër e truallit është e pa ndërtuar.



Figura 5_ Harta e gjendjes ekzistuese dhe përdorimet ekzistuese

4.3 HAPËSIRAT PUBLIKE DHE INFRASTRUKTURA SOCIALE EKZISTUESE

Njësia strukturore BR/UB 1/135 e studiuar nga ky Plan i Detajuar Vendor karakterizohet mesatarisht nga një intensitet jo i lartë ndërtimi si pasojë e prezencës së strukturave të mesme e atyre të ulëta të cilat zënë sipërfaqe të zonës. Në njësi ndodhet vetëm objekt 1 kat.

Përsa i përket hapësirave të mirëfillta publike ato mungojnë pasi pjesa më e madhe e njësisë është e truall i pa ndërtuar.

Si rrjedhojë, problemet kryesore që evidentohen në këtë njësi strukturore janë:

1. Mungesa e hapësirave publike dhe rekreative te organizuara ;
2. Përmirësimi i infrastrukturës rrugore ekzistuese zonë pasi kjo e fundit karakterizohet nga rrugica të pa asfaltuara të pa ndriçuara dhe pa prezencën e trotuareve e të pemëve përgjatë tyre.

Më poshtë jepen konkretisht treguesit dhe sipërfaqet e shfrytëzuara për ndërtim dhe hapësira publike për nën njësinë. Është e rëndësishme të theksohet se të gjitha hapësirat publike në zonë janë të tipit rrugë parkime të improvizuara, ndërkohë që mungojnë tërësisht hapësirat publike të gjelbra dhe rekreative.

Njësia strukturore BR/UB 1 / 135 – gjendja ekzistuese

SIPËRFAQJA E NJËSISË BR/UB 1/135	41500 m2	
SIP. RRUGË	1518 m2	18.48 %
SIP. REKREATIVE (gjelbërim, kënde lojërash për fëmijë, terrene sportive)	-	-
SIP. NDËRTIMI PËR RUAJTJE	142 m2	142 m2
SIP. NDËRTIMI PËR PRISHJE	0 m2	
INTENSITETI NDËRTIMI BRUTO	0.00	

4.4 PËRDORIMET EKZISTUESE TË TOKËS

Kategoritë e përdorimit të tokës në njësinë strukturore BR/UB 1/ 135 janë (S) Shërbime dhe (IN) Infrastrukturë.

- Në kategorinë (S) Shërbime tregtare përfshihet një objekte hotelerie 1 kat, të ndërtuar kryesisht pas viteve 2000.
- Përdorimi infrastrukture (IN) ku përfshihen rrugët ekzistuese të njësisë strukturore.

Nënkategoritë e përdorimit të tokës evidentohen nga situata ekzistuese në territorit, duke iu referuar kategorizimit që ndjekin përcaktimet e VKM Nr. 686. Date 22.11.2017 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”, e ndryshuar, Shtojca I “Tabela e kategorizimit të përdorimit të tokës”. Konkretisht, për secilën nga kategoritë bazë ekzistuese, referuar hartës së mësipërme, përfshihen nënkategoritë e mëposhtme:

(a) kategoria S-Shërbime përfshihet:

- a . nënkategoria S1-Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi,
- b . nënkategoria S2-Shërbime Tregtare dhe Biznesi.
- c . nënkategoria AR1-Hapësira

publike, (b) kategoria INT:

- a . nënkategoria Infrastrukturë rrugore (INT1).

Më poshtë evidentohet harta e përdorimit ekzistues i territorit.

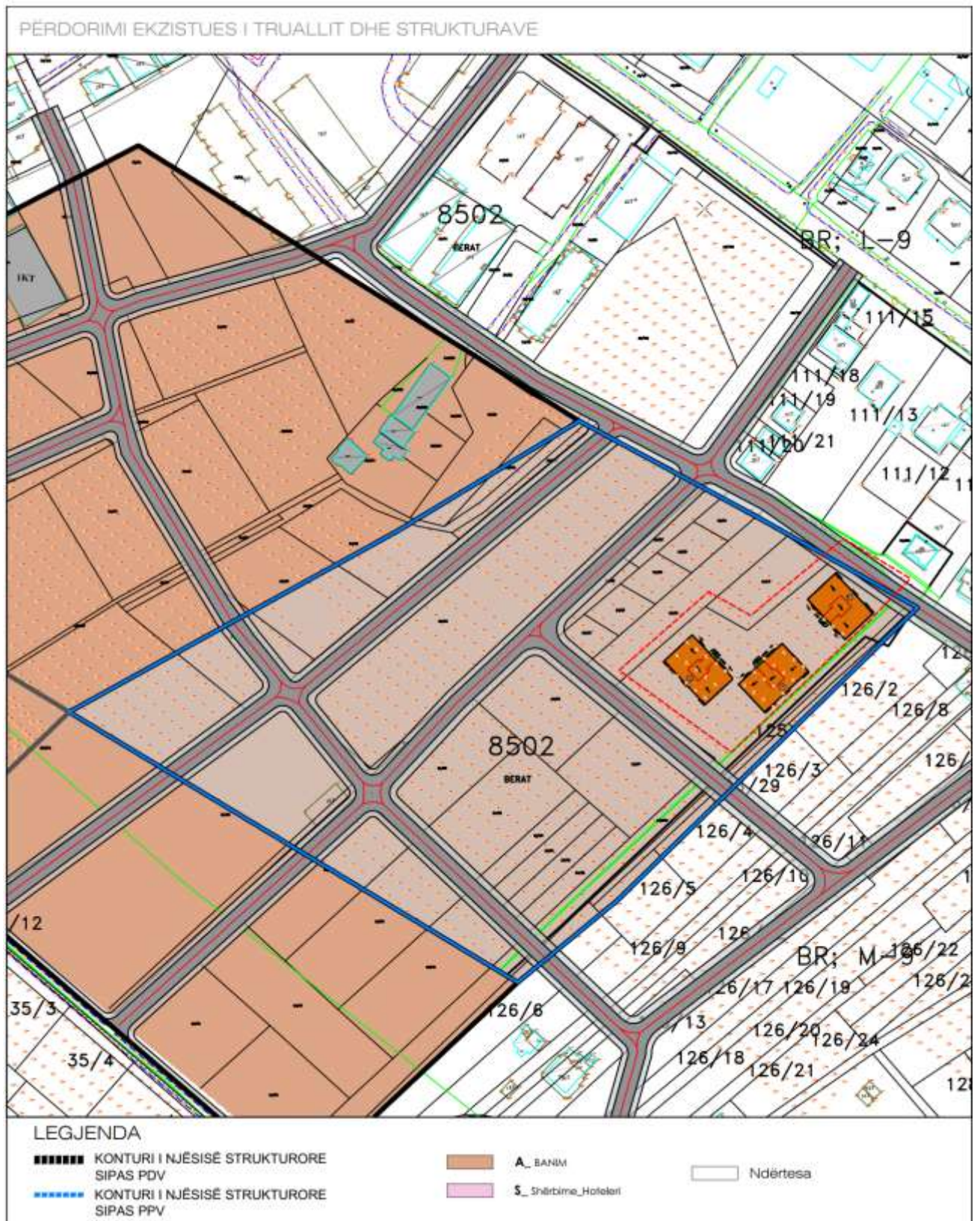


Figura 8_Harta e përdorimeve ekzistuese të tokës

4.5 PRONËSIA MBI TRUALLIN

Statusi juridik i pronave që shtrihen në territorin e njësive strukturore KO/UB515_2, janë private, shtetërore. Pronat shtetërore është shumë e vogël në raport me pronën private. Informacion ky i marrë nga ASHK dhe është reflektuar sipas hartës së mëposhtme.

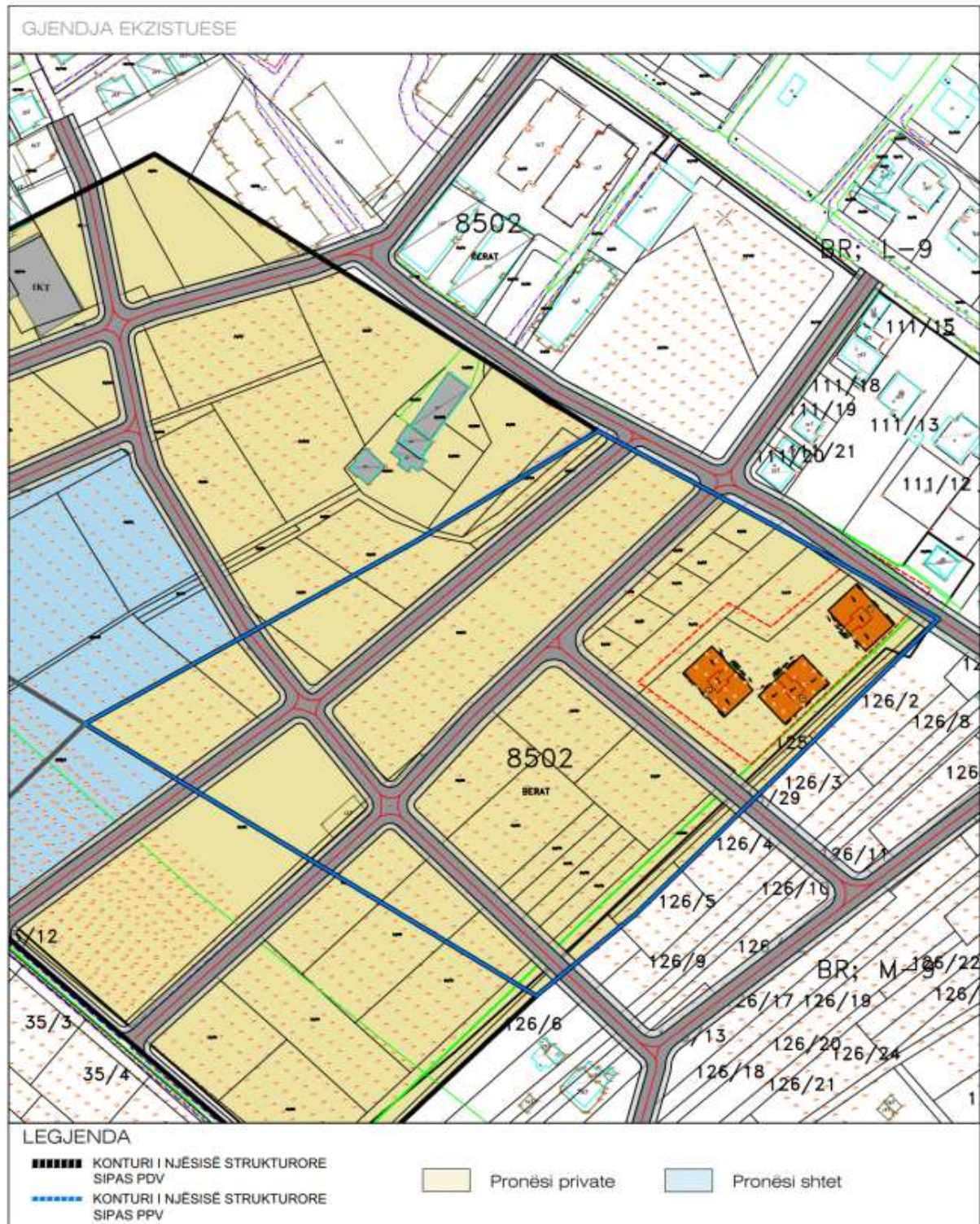


Figura 9_Harta e pronësive mbi truallin

5. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR PËR ZONËN NË STUDIM

Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim dhe pasaportat e nën njësive strukturore.

KODIMI	BR/UB 1/135
SIPËRFAQJA E NJËSISË (ha)	4.15 Ha (SIPAS PPV) 4.1357 Ha (SIPAS PDV)
NJËSIA ADMINISTRATIVE	BERAT
SISTEMI	UB
KATEGORIA E PËRDORIMIT TË TOKËS	A
NËNKATEGORIA E PËRDORIMIT TË TOKËS	A.4 Zona banimi me lartësi mesatare katesh (6 kat).
AKTIVITETET DHE FUNKSIONET E LEJUARA	BANIM
PDV	PO
LLOJI I NDËRHYRJES	RISTRUKTURIM
INTENSITETI I LEJUAR	2.50
KSHT	60%
KSHP	MIN. 20%
KSHR	6.80%
KUSHTE PER INFRASTRUKTUREN	-
KATE TE PROPOZUARA	8
LARTËSI E LEJUAR	26
TIPOLOGJIA E NDËRTIMIT	V1/V2/SH
NUMËR VENDPARKIMESH	-
NUMER BANORESH	-
SHËRBIME	-
INTENSITETI ME KUSHTE	-
KUSHTE TE TJERA	-
GJELBËRIM	REKOMANDOHET 50% E KSHP

Sipërfaqja bruto e njësive strukturore referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Berat është **4.15 ha. Duke iu referuar saktësisht të kufirit të njësive sipas pronave, në PDV kemi sipërfaqe bruto **S= 4.13 ha**. Kjo diferencë vjen si rrjedhojë e nevojës për saktësime në vizatim, pasi përshtatet kufiri i njësive duke iu referuar hartës së pronave dhe akseve të rrugëve të propozuara. Për këtë arsye kufiri i njësive strukturore ka ndryshim në sipërfaqe, nga sipërfaqja e PPV-së. Kufiri sipas PPV-së reflektohet sipas fig. 1, sipas hartës së PPV në uebsitin e AKPT dhe ndryshimi i kufirit në PDV sipas kufijve të pronave reflektohet në figurën 2.*

Pasaportat nën njësive

Kodi i nën njësisë	BR /UB 1 / 13 5	
Sipërfaqja e nën-njësisë (m²)	2265.614	
Ndërrhyrja në territor	Dendësim, mbushje Urbane	
Sistemi	UB_Urban	
Kategoria bazë e përdorimit	A	
KSHT	60% sipas nenit 51 të Rregullores së PPV Berat	
KSHP (%)	20%	
KSHR (%)	6.80%	
Intensiteti i ndërtimit	2.50	
lartësia max (kate/m)	8 K (26 m) referuar pasaportës përkatëse të Rregullores së PPV Berat	
Përdorime te ndaluara	Industri dhe ekonomi përveç magazinave me produkte jo ndotëse, Ushtarake, përdorime te Veçanta dhe te gjitha ato qe nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara, pervec atyre te propozuara.	
Sipërfaqe ndërtimi (m²)	32316	
Funksione	Banim	
Kapaciteti Mbajtes (banorë)	3040	
Nr. i përdoruesve (banorë)	1013-10135	
Madhësia minimale e parcelës	Referuar nenit 12 të Rregullores së PDV	
Tipologji ndërtimore	Banim	

Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim.

Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të është Banim ndërsa nënkategoria e përdorimit të tokës është A.4 (Zona banimi me lartësi mesatare katesh (3-6 kat).

Llojet e lejuara të përdorimit dhe të zënies së territorit

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

Përdorimet e papërrputhshme

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

Tipologjitë e propozuara të strukturave

Tipologjia e ndërtimit V1, V2 dhe SH

Tipologjia V1- janë banesa familjare tip vilë me intensitet të lartë. Zonë me dominim tipologji rezidenciale familjare, edhe të bashkëngjitura, në më shumë se 80% të ndërtesave, ku madhësia mesatare e parcelës është zakonisht 250-500 m². Kjo tipologji në zonat e nënkategorisë A.3 në territorin rural arrin në intensitetin e ndërtimit në nivel parcele jo më shumë se 1.1 dhe maksimalisht deri në 3 (tre) kate, dhe koeficient shfrytëzimi të parcelës për ndërtim 30-50%.

Tipologjia V2- Banesa familjare tip vilë me intensitet të mesëm. Zonë me dominim tipologji rezidenciale familjare në më shumë se 80% të ndërtesave, ku madhësia mesatare e parcelës është 500-1000 m². Kjo tipologji në zonat e nënkategorisë A.3 në territorin rural, pavarësisht intensitetit në nivel njësie lejohet të ndërtohen maksimalisht deri në tre kate, dhe koeficienti shfrytëzimi të parcelës për ndërtim 20%-30%.

Tipologjia SH- Zonë me tipologji ndërtesash shërbimi. Zonë ku më tepër se kryesisht 70% e Ksht është në përdorim shërbim, ku ndërtesat janë të tipologjisë specifike për këto përdorime. Funksionet që përfshihen në këtë kategori variojnë që nga objektet tregtare, hoteleri, bujtina, restorantet, baret e agriturizëm etj.

Llojet e ndërhyrjes në territor

Rigjenerim dhe Ristrukturim

Aktualisht në këtë njësi mbizotërojnë strukturat e ulëta, të cilat do të nënshtrohen rigjenerimit. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDV, të cilat duhet të mbajnë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për nën-njësinë.

Intensiteti i ndërtimit

PPV përcakton intensitetin bruto të ndërtimit për këtë njësi 2.50. Intensiteti neto i llogaritur gjatë studimit të Planit të Detajuar Vendor Faza I, është 2.50.

Zënia e territorit

Koeficienti i zhvillimit të territorit i përcaktuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor është 60%, KSHP shkon në minimumi 20% dhe KSHR=6.80%.

Lartësia e propozuar e strukturave e shprehur në kate

Lartësia e propozuar është 8 kate.

Vija e ndërtimit

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

6. PROPOZIMET E PLANIT TË DETAJUAR VENDOR

Zona e studiuar është klasifikuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Korçë si zonë për rigjenerim.

Për të garantuar zhvillimin e barabartë bazuar në respektimin e interesave të të gjithë qytetarëve si dhe për të rritur cilësinë e jetës për gjithë banorët e zonës ky Plan i Detajuar Vendor vendos kritere dhe kushte për menaxhimin e më tej zhvillimin e pronës.

Sipërfaqja sipas propozimit të PPV-së për njësinë BR/UB 1 / 135 është $S=4.15$ ha. Kufiri i njësisë strukturore duke iu referuar saktësisht kufirin e njësisë sipas pronave dhe rrjetit të propozuar rrugor, në PDV kemi për njësinë sipërfaqe bruto $S= 4.13$ ha.

6.1 Kriteret e përcaktimit të zonave të mundshme për zhvillim

Përcaktimi i zonave/hapësirave të mundshme për zhvillim është kryer duke veçuar: Hapësirat publike ekzistuese si rrugë, sheshe publike, gjelbërim, etj.

Parcelat/bashkimet e parcelave tashmë të zhvilluara, ku evidentimi i parcelave të zhvilluara realizohet mbi bazën e dokumentacionit të lejeve të ndërtimit të dhëna.

Parcelat e pronarëve, të cilët kanë depozituar deklaratat noteriale/kontrata në të cilat shprehen për zhvillimin që duan të kenë në pronat e tyre.

Çka mbetet nga më sipër janë zonat/hapësirat e mundshme për zhvillim.

Më poshtë paraqitet harta e parcelave të zhvilluara dhe të mundshme për zhvillim.

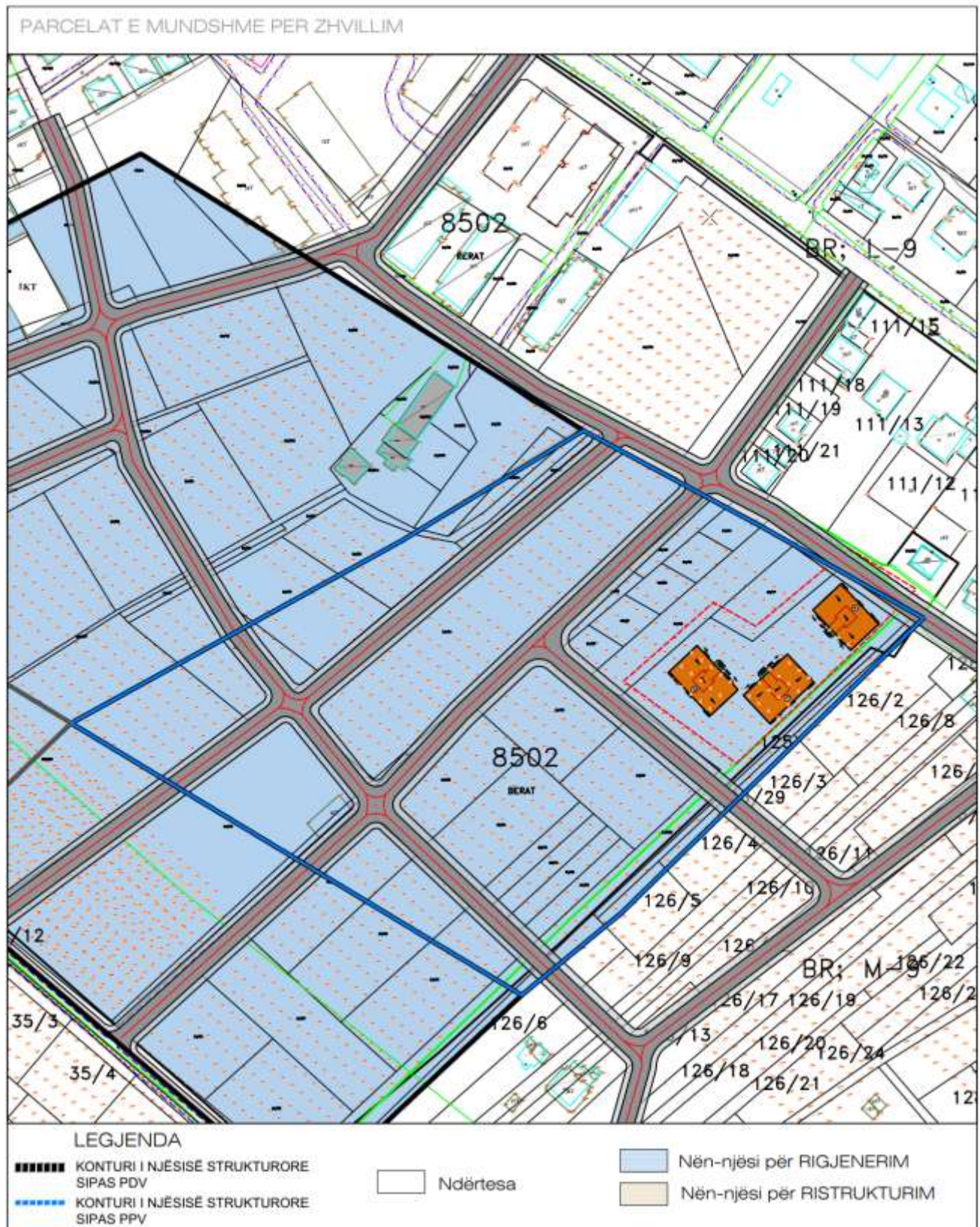


Figura 10_ Harta e parcelave të mundshme për RIGJENERIM dhe e parcelave për RISTRUKTURIM

6.2 PËRDORIMI I PROPOZUAR I TOKËS

Zonimi i propozuar i tokës për njësinë strukturore BR/UB 1 / 1 3 5 është realizuar në përputhje të plotë me parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor (i rishikuar) të qytetit.

Zona e studiuar paraqet një konfiguracion urban e territorial jo shumë të konsoliduar, ku vetëm pak prona/territore janë zhvilluar. Bazuar në sa më sipër ky Plan i Detajuar Vendor parashikon zhvillimin e parcelave/zonave të mundshme për zhvillim sipas kategorisë së përdorimit banim (A), dhe shërbime/ hoteleri (S) si dhe ristrukturimin/rikualifikimin e hapësirave të mbetura (kryesisht rrugë) duke i kthyer ato në sipërfaqe funksionale dhe në kushte optimale përdorimi.

Përdorimet e propozuara paraqiten në hartën më poshtë dhe përkatësisht janë: A Banim



Figura 11 Harta e Zbardhjes BR/UB 1/135

Ndërhyrja në territor do të bëhet duke marrë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për njësinë. Specifikimet e kategorive dhe nënkategorive të përdorimit të tokës jepen në mënyrë specifike për çdo nënnjësi në rregulloren e PDV-së, të cilat janë në përputhje me PPV dhe VKM 686/2017.

Nën-kategoritë e përdorimit të propozuar të tokës do të përcaktohen gjatë hartimit të fazave të dyta dhe në projektet teknike në përputhje me përcaktimet e rregullores vendore në zbatim të PPV. Gjithashtu funksionet do jenë në përputhje me përdorimet e tokës.

Në këtë njësi strukturore nuk rezultojnë objekte me status monument kulture, zonë historike, zonë arkeologjike apo zonë e mbrojtur, duke iu referuar Hartave të vëna në dispozicion nga Instituti Kombëtar i Trashëgimisë Kulturore.

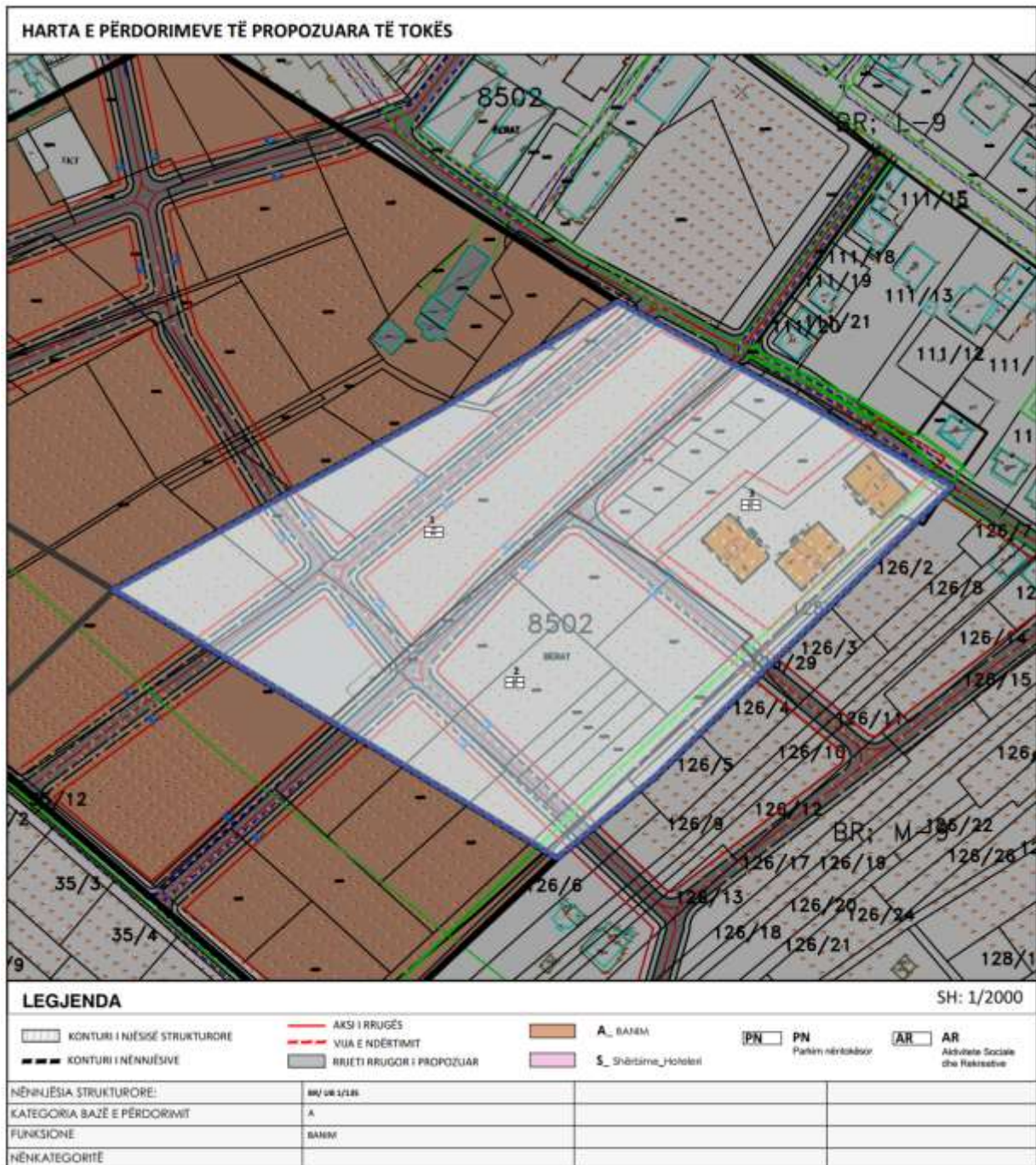


Figura 12_Harta e përdorimeve të propozuara

6.3 MËNYRAT E NDËRHYRJES NË TERRITOR

Kufiri i njësive strukturore sipas përcaktimeve të rregullores vendore, saktësohet gjatë hartimit të PDV duke ndjekur pronat e përfshira në zhvillim në përputhje me Nenin 62 (pika c) të rregullores vendore dhe rrugët e propozuara të PPV në përputhje me kategorizimin dhe kriteret teknike sipas hartës përkatëse të kategorizimit të segmenteve rrugore të PPV të Korçës.

Mënyra e ndërhyrjes (zhvillimit ose kufizimit të zhvillimit) në njësine strukturore BR/UB 1 / 135 e cila evidenton objektivat që duhet të arrihen në njësine përkatëse, bazuar në parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Berat, do të jetë nëpërmjet:

a. Rigjenerim

Rigjenerim/Ripërtëritje: Kodi R – është një veprim në procesin e planifikimit, i cili ka për qëllim të rivlerësojë pjesë të rëndësishme të territorit të sistemit urban, nëpërmjet ndërhyrjeve organike me interes publik. Karakteristikat kryesore mbi të cilat bazohet rigjenerimi urban janë ato historike, kulturore e mjedisore të territorit të konsideruar, identitetit dhe nevojave e kërkesave të banorëve të atij territor.

b. Ristrukturim

Ristrukturim: Kodi Ri – është një veprim në procesin e planifikimit, i cili ka për qëllim të rivlerësojë infrastrukturën e shërbimeve në zonë/ njësi dhe të hapësirave publike duke përfshirë edhe punime në strukturat ekzistuese, të cilat nuk ndryshojnë kategorinë e përdorimit të tokës/ strukturës, karakterin, funksionin si dhe treguesit e planifikimit, zhvillimit dhe ndërtimit me ato ekzistuese.

Mënyra e realizimit të këtyre ndërhyrjeve paraqitet në hartën dhe tabelën e llogaritjeve më poshtë:

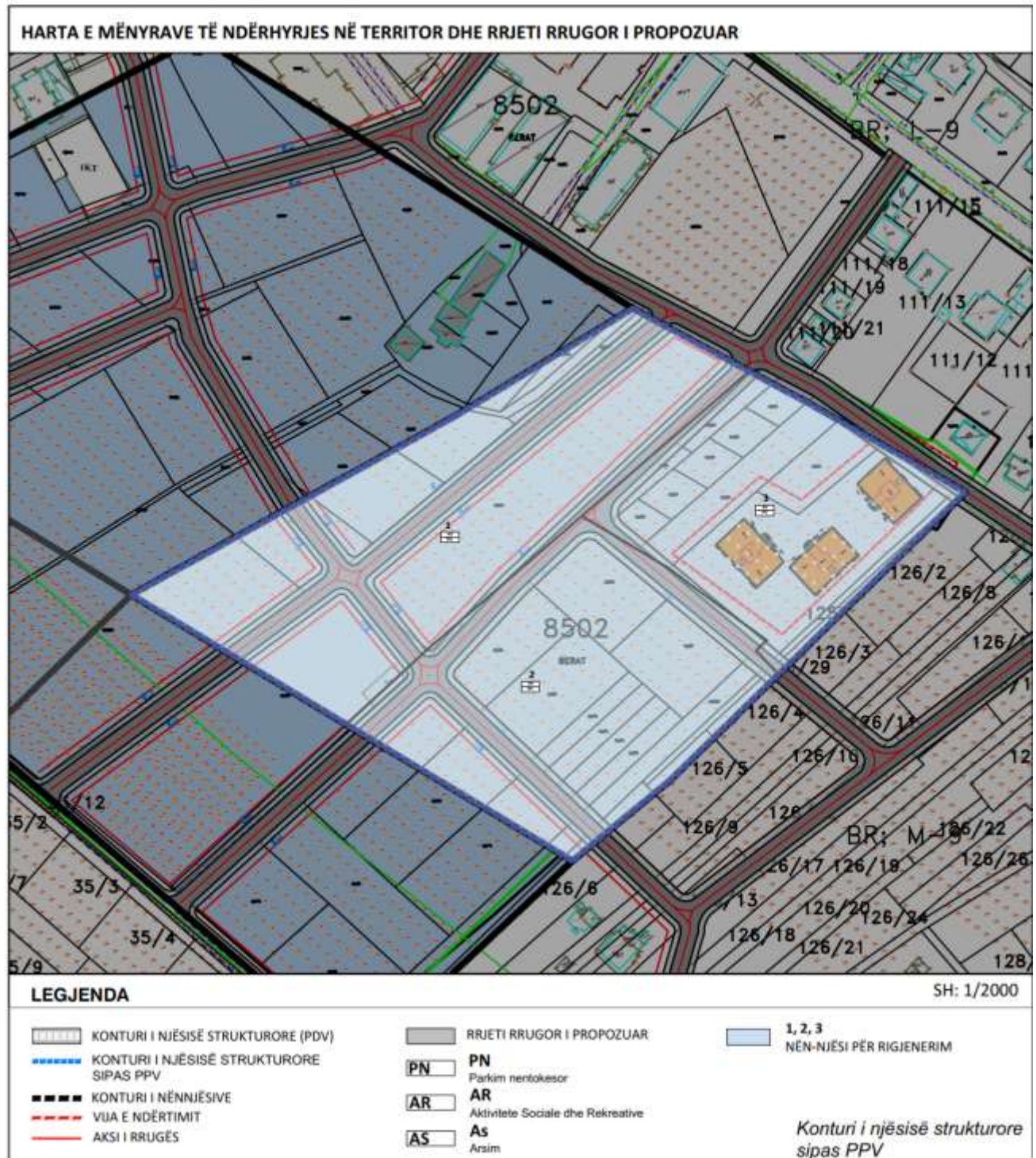


Figura 13_Harta e mënyrave të ndërhyrjes në territor

6.4 TIPOLOGJITË E PROPOZUARA URBANE

Duke u bazuar në parashikimet e përgjithshme të PPV, tipologjitë e propozuara janë zhvillimet e strukturave të larta deri në 6-kate për njësinë BR/UB 1 / 135 .

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. Dellëzimin dhe orientimin;
- d. Respektimin e normave mjedisore; Tipologjia e ndërtimit V1, V2 dhe SH

Tipologjia V1- janë banesa familjare tip vilë me intensitet të lartë. Zonë me dominim tipologji rezidenciale familjare, edhe të bashkëngjitura, në më shumë se 80% të ndërtesave, ku madhësia mesatare e parcelës është zakonisht 250-500 m². Kjo tipologji në zonat e nënkategorisë A.3 në territorin rural arrin në intensitetin e ndërtimit në nivel parcele jo më shumë se 1.1 dhe maksimalisht deri në 3 (tre) kate, dhe koeficient shfrytëzimi të parcelës për ndërtim 30-50%.

Tipologjia V2- Banesa familjare tip vilë me intensitet të mesëm. Zonë me dominim tipologji rezidenciale familjare në më shumë se 80% të ndërtesave, ku madhësia mesatare e parcelës është 500-1000 m². Kjo tipologji në zonat e nënkategorisë A.3 në territorin rural, pavarësisht intensitetit në nivel njësie lejohet të ndërtohen maksimalisht deri në tre kate, dhe koeficienti shfrytëzimi të parcelës për ndërtim 20%-30%.

Tipologjia SH- Zonë me tipologji ndërtesash shërbimi. Zonë ku më tepër se kryesisht 70% e Ksht është në përdorim shërbim, ku ndërtesat janë të tipologjisë specifike për këto përdorime. Funkcionet që përfshihen në këtë kategori variojnë që nga objektet tregtare, hotelieri, bujtina, restorantet, baret e agriturizëm etj.

Përcaktimi i distancave midis strukturave ekzistuese dhe atyre të reja përcaktohen në - VKM 408 dt. 13/05/2015 (i ndryshuar) "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit".

6.5 HAPËSIRAT PUBLIKE TË PROPOZUARA

Njësia BR/UB 1/135 përveç rrugëve dhe trotuareve dhe hapësirave publike, ka prioritet rikualifikimin në brendësi të bllokut të banimit. Duke patur parasysh që zona në perimetër është e zhvilluar, atëherë zhvillimet e objekteve do të jenë në të gjithë truallin e kësaj nën njësie. Rikualifikimi i hapësirave publike do të përqendrohet në krijimin e rrugëve ekzistuese në brendësi të bllokut, dhe përmirësimin e qarkullimit të automjeteve. Përsa i përket parkimit do të synohet që, objektet e reja të sigurojnë një numër sa më të madh me parkime nëntokësore, pa shqetësuar aktivitetet e zhvilluara brenda hapësirave .

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

- Mobilimit urban:

- Elemente ndriçimi
- Stola
- Kënde lojërash
- Gjelbërim i lartë dhe i ulët;
- Sipërfaqe të gjelbërta
- Depozitues të mbeturinave;
- Elementeve ujour
- Elementeve hijezues
- Sinjalistikës

Llogaritja e hapësirave rekreative

Llogaritja e hapësirave rekreative të propozuara është bërë në mënyrë të tillë që sipërfaqja e tyre bashkë me sipërfaqen e rrugëve të cilat kontribuojnë të jetë 20% të zonave për zhvillimi (1-5). Të gjithë zonat për zhvillim do të japin kontributin përkatës për realizimin e këtyre hapësirave, në këtë mënyrë për njësinë strukturore BR/UB 1/135.

1. Intensiteti neto është llogaritur proporcionalisht në mënyrë të barabartë për të gjitha nën-njësitë strukturore dhe mbart vlerën

Intensiteti për secilën zonë zhvillimore është 2.50

Tabela e mëposhtme specifikon detajet e njësisë në studim:

TREGUESIT PËR ZHVILLIM 1/135	EKZISTUESE			PROPOZIMI I PPV	DIFERENCA LIDHUR ME GIENDIEN EKZISTUESE	PROPOZIMI I PDV	DIFERENCA LIDHUR ME GIENDIEN EKZISTUESE	
SIPERFAQJA E NJËSISË (m²)	41500			41357	-143	41357	-143	
INTENSITETI I NDËRTIMIT BRUTO	0.23			2.50	2.27	2.50	2.27	
SIP.NDËRTIM RUAUTIE (m²)	0	142		103393	103251	103393	103251	
SIP.NDËRTIM PRISHJE (m²)	142							
KSHT BRUGË (m² ose %)	1518	3.7%	min 30%	Niveli i nivelit 30% të Përgjithshme të nivelit		8963	21.7%	
KSHT PËR HAPËSIRA PUBLIKE (m² ose %)	0	0.0%	min 30%	Niveli i nivelit 30% të Përgjithshme të nivelit		9718	30.0%	
STANDART PLANIFIKIMI PËR ÇERDHE	0		0	0		0	0	
STANDART PLANIFIKIMI PËR KOPËSH	1		0	-1		1	0	
STANDART PLANIFIKIMI PËR SHKOLLË 9-VJEÇARE	0		0	0		0	0	
STANDART PLANIFIKIMI PËR SHKOLLË TË MËSME	0		0	0		0	0	
STANDART PLANIFIKIMI PËR OBJEKT SHËNDËTËSOR	0		1	1		1	1	
TREGUESIT PËR ZHVILLIM SIPAS NËN-NJËSIVE								
NËN-NJËSI (RIZHVILLIM)	NËN-NJËSI	SIPERFAQJE BRUTO	SIPERFAQJE NDËRTIMI PËR TË GJITHA PËRDORIMET	INTENSITETI	KONTRIBUTI MINIMAL PËR HAPËSIRA PUBLIKE, TË GJELBRA DHE REKREATIVE	KONTRIBUTI PËR BRUGË	KOEFICIENTI I SHFRYTËZIMIT TË PRONËS	LARTËSIA E PROPOZUAR (KATE)
	1	17063	42657.5	2.50	3783	4452.6	60%	8
	2	10130	25325	2.50	1942	3655.7	60%	8
	3	14164	35410	2.50	3993	855	60%	8
	TOTALI 1-3	41357	103393	2.50	9718	8963	60%	8

Figura 14_ Treguesit për zhvillim të njësisë strukturore KO/UB515_

6.6 RRJETI RRUGOR I PROPOZUAR

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 planifikimit të sipërcituara, i hapin rrugë zhvillimit të hapësirave në brendësi të zonës sipas parametrave. Zhvillimi ekzistues dhe i pritshëm ndërtimor, i reflektuar edhe në popullimin e zonës e qëllimin e kërkesave të banorëve të saj, ka qenë faktori bazë në projektimin e Sistemit Rrugor të propozuar.

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

Profili i rrugës 12 m, (prerja 1-1) në kufizon njësinë në jug, është rrugë e parashikuar sipas PPV, rrugë urbane dytësore.

Në ristrukturimin e disa prej 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 qenë në shërbim të banorëve dhe aktiviteteve të tjera.

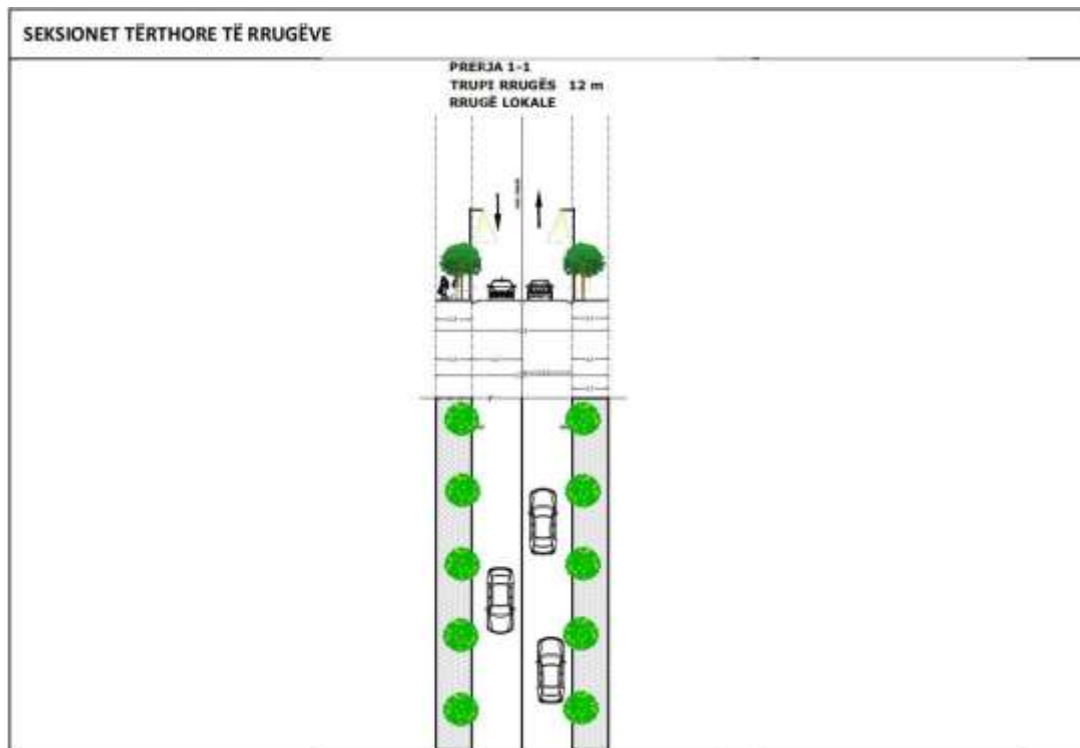


Figura 15_Skema e propozuar e rrjetit rrugor dhe seksionet tërthore të rrugëve



Figura 16 Zbardhja e Planit të Detajuar Vendor BR/UB 1/135

6.7 RRJETET INXHINIERIKE

Menaxhimi rrjeteve infrastrukturore si rrjeti i shpërndarjes me energji elektrike dhe rrejtë ujësjellës kanalizime, është përbërës me vazhdimisht me vështirësi të mëdha si rezultat i zgjerimit të shpejtë dhe të pakontrolluar urban të qytetit të Tiranës.

Për pasojë në shumë zona të Tiranës, presionet në rrjetin e furnizimit me ujë në rrjet rezultojnë të ulëta ndaj kjo ka sjellë adaptimin e sistemit duke përdorur ngritje mekanike në blloqet dhe banesat e reja, duke vështirësuar menaxhimin e shpërndarjes me ujë në cilësi e sasi.

Për t'iu përgjigjur kësaj situatë janë kryer dhe vazhdojnë të planifikohen investime që konsistojnë në ndërtimin e rezervuarëve të rinj, rehabilitimin dhe shtimin e tubacioneve të linjave të transmetimit si dhe rikonstruksionin e zëvendësimit të tubacioneve të linjave të amortizuara me qëllim minimizimin e humbjeve në rrjet.

Në të ardhmen, projektet pilot do jenë ato projekte të cilat do të detajojnë akoma më tepër hartën e rrjeteve inxhinierie që Plani i Përgjithshëm Vendor ka propozuar vitet e fundit, projekte këto të cilat do të integrohen dhe do të ecin paralelisht me hartimin e projekteve teknike të rrugëve në mënyrë tërësore ose të pjesshme sipas mundësisë të vetë Bashkisë.

Rrjetet inxhinierike janë evidentuar sipas përcaktimeve të PPV. Zbërthimi i mëtejshëm i tyre për çdo nën-njësi/ zonë zhvillimi, do të behet sipas fazave të zhvillimit, në përputhje me projektet teknike të zbatimit dhe kushteve të vendosura nga ndërmarrjet publike.

Infrastrukturat teknike të ujësjellësit, KUZ, KUB, infrastruktura e telekomunikacionit, do të zhvillohen nëntokë dhe t'i përshtatet standardeve sektoriale dhe atyre të ndërtimit në fuqi. Ato do të realizohen duke marrë në konsideratë popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDV.

Më poshtë jepen skemat e propozuara të rrjetit elektrik, kanalizimeve të ujërave të zeza, kanalizimeve të ujërave të bardha dhe telefonisë.

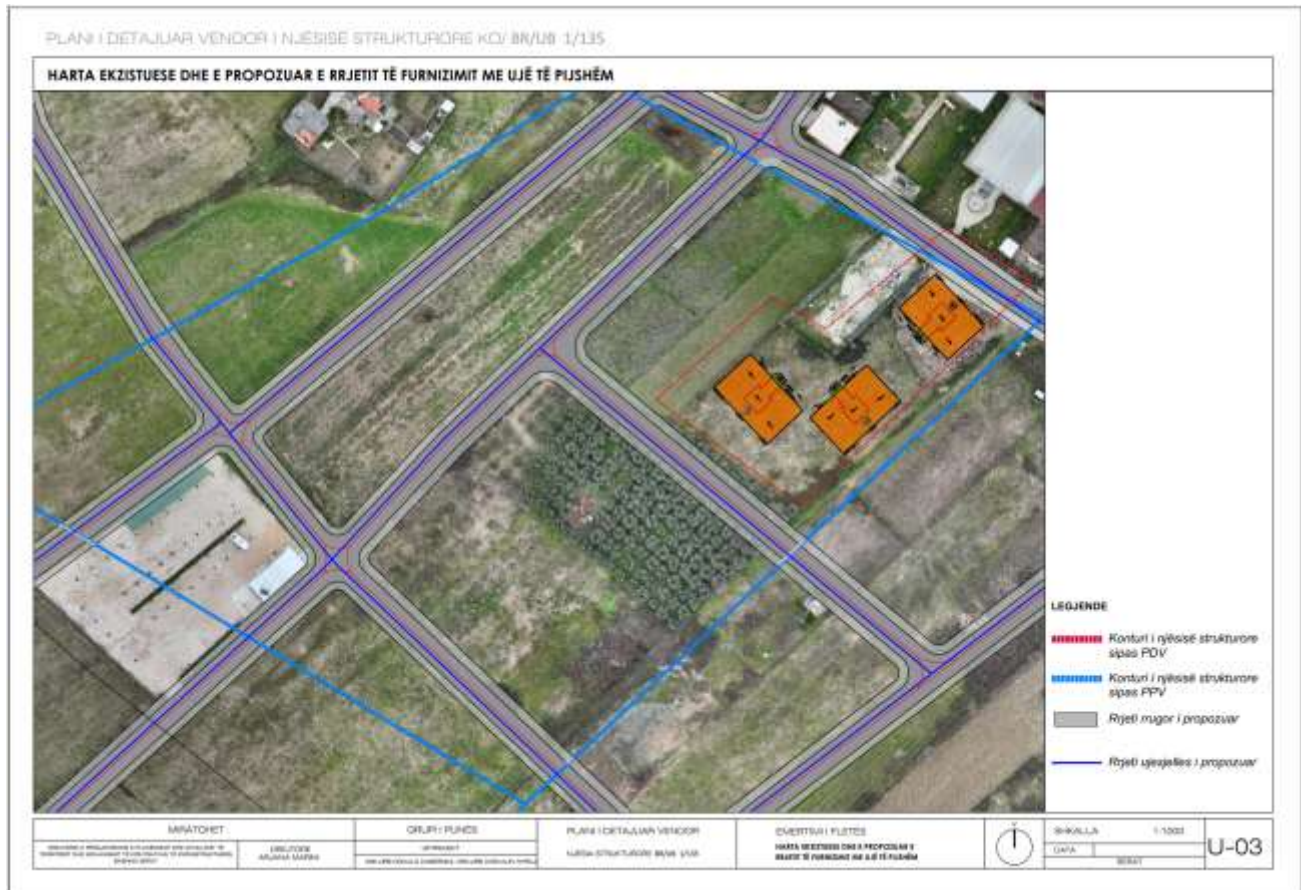


Figura 17_Skema e propozuar e rrjetit të furnizimit me ujë të pijshëm

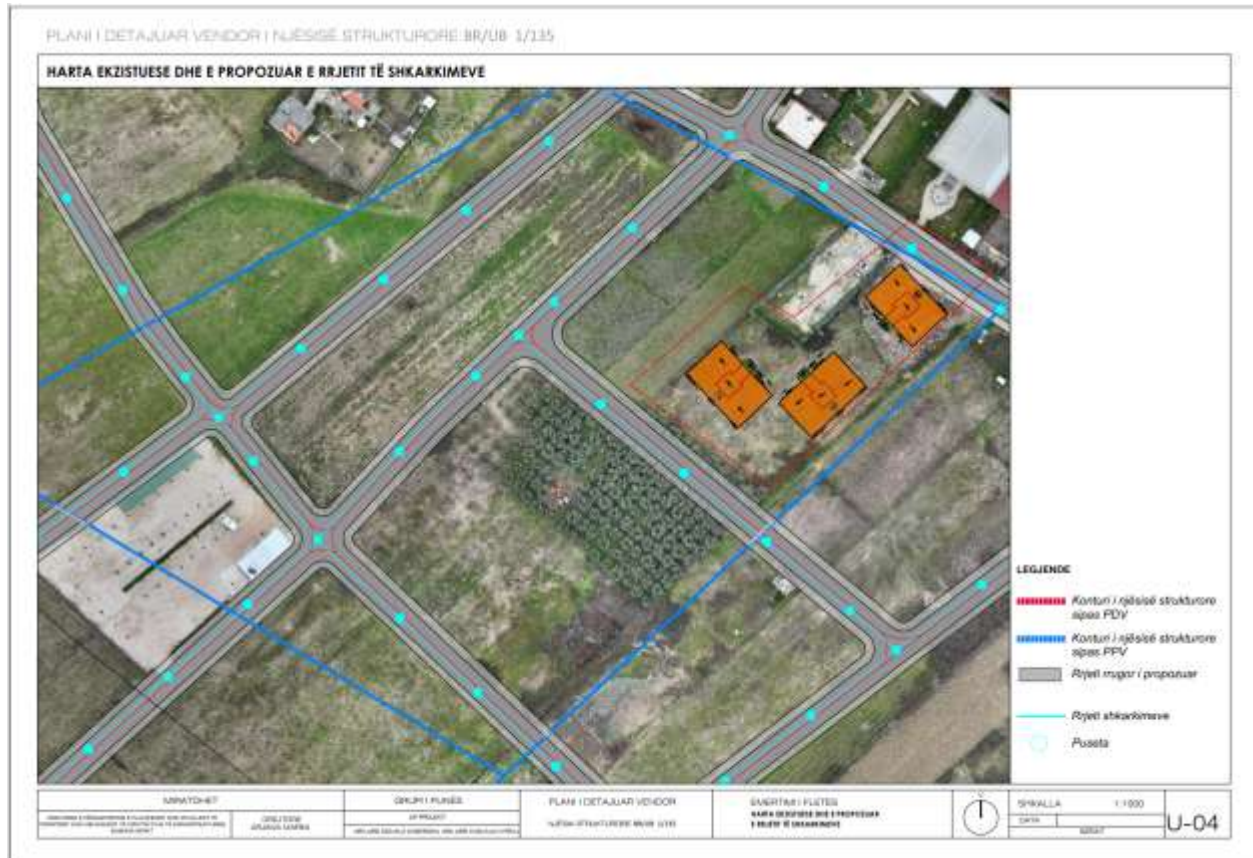


Figura 18_Skema e propozuar e rrjetit të shkarkimeve

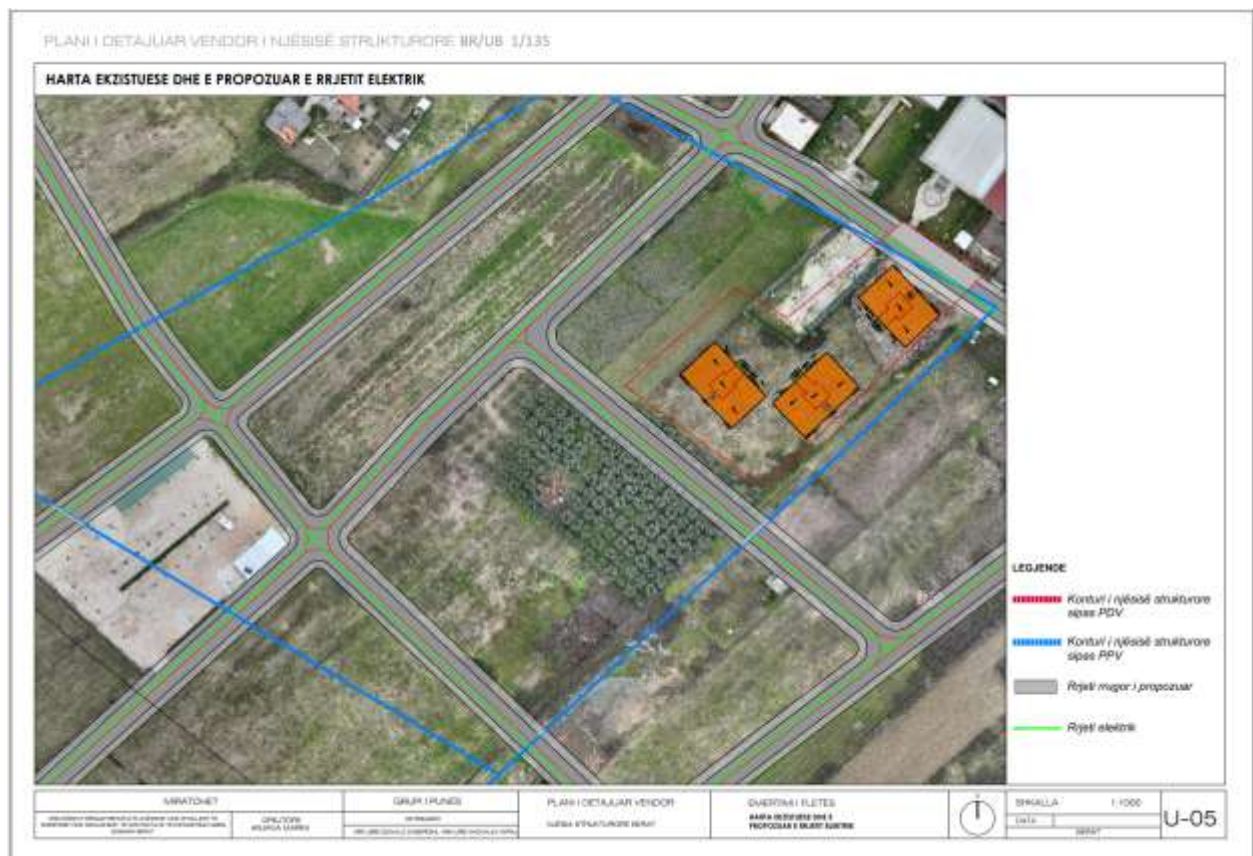


Figura 19_Skema e propozuar e rrjetit elektrik

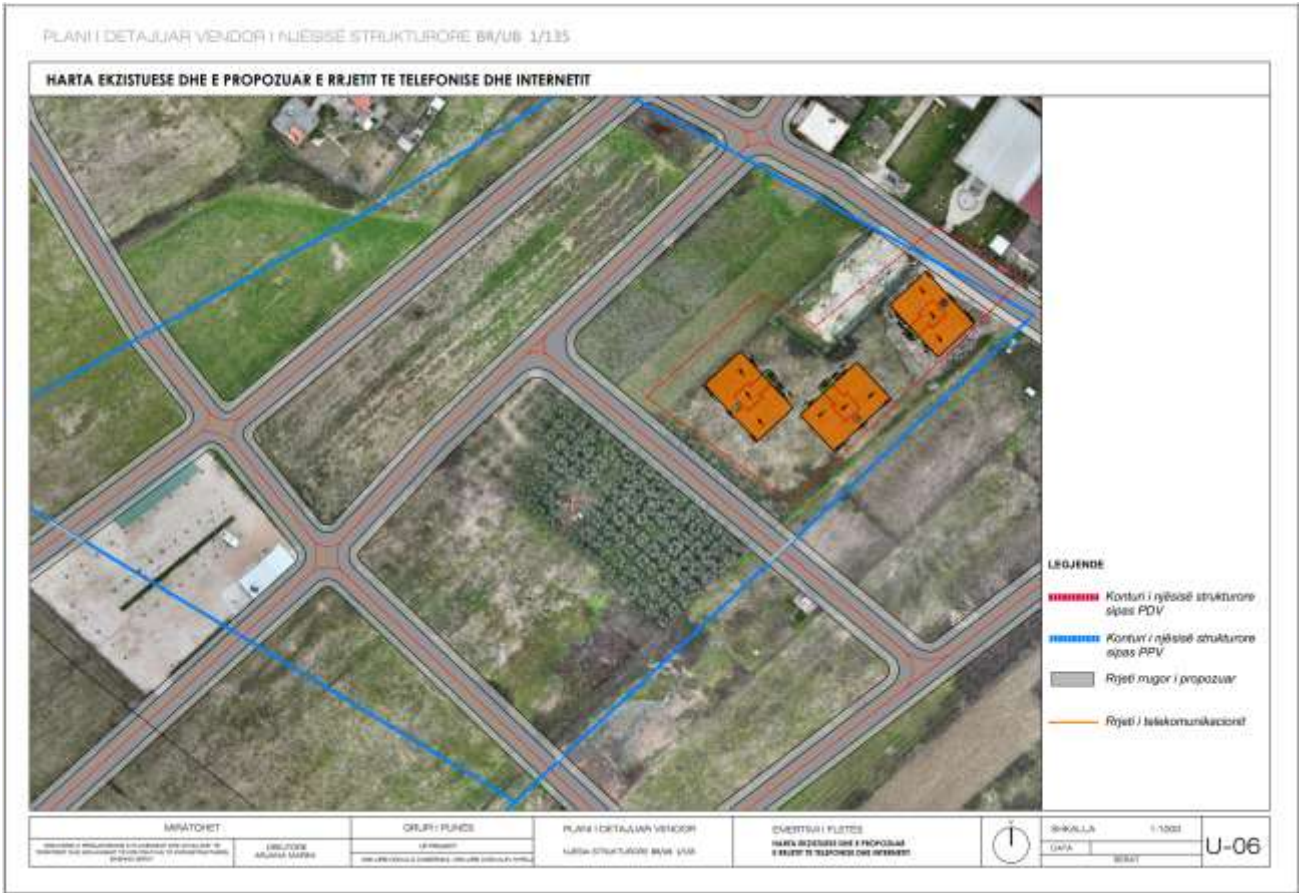


Figura 20_Skema e propozuar e rrjetit të telefonisë dhe internetit

