



BASHKIA BERAT

RELACION

**PLANI I DETAJUAR VENDOR
NJËSIA STRUKTURE 1 / 28 (FAZA I)**

BASHKIA BERAT

**DREJTORIA E PLANIFIKIMIT URBAN, LEJEVE DHE
MONITORIMIT TE INVESTIMEVE.**

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.Dejni Zylyftari

NDIHMOT NE HARTIMIN E PDV-Se:

- “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	5
2. PËRSHKRIMI I ZONËS SË STUDIUAR	7
3. PËRDITËSIMI I TË DHËNAVE NË TERREN.....	7
4. ANALIZA E THELLUAR E GJENDJES EKZISTUESE.....	9
a) Banesa multifamiljare Kullë	9
4.2 RRJETI RRUGOR EKZISTUES DHE PARKIMET	9
4.3 HAPËSIRAT PUBLIKE DHE INFRASTRUKTURA SOCIALE EKZISTUESE.....	11
4.4 PËRDORIMET EKZISTUESE TË TOKËS	12
4.5 PRONËSIA MBI TRUALLIN	14
5. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR PËR ZONËN NË STUDIM	15
6. PROPOZIMET E PLANIT TË DETAJUAR VENDOR.....	16
6.1 Kriteret e përcaktimit të zonave të mundshme për zhvillim	16
6.2 PËRDORIMI I PROPOZUAR I TOKËS	18
6.3 MËNYRAT E NDËRHYRJES NË TERRITOR.....	20
6.4 TIPOLOGJITË E PROPOZUARA URBANE	22
6.5 HAPËSIRAT PUBLIKE TË PROPOZUARA.....	23
6.6 RRJETI RRUGOR I PROPOZUAR	24

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 rihvillimin 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 1/28 është hartuar nga Drejtoria e Përgjithshme e Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit, Drejtoria e Planifikimit të Territorit të Bashkisë Berat. Për hartimin e këtij dokumenti kanë kontribuar edhe drejtori të tjera të Bashkisë së Berat, përmes ofrimit të informacionit të disponuar prej tyre. Hartimi i PDV-së ka kaluar në hapat e mëposhtem:

- **Ndërmarrja e nismës për hartimin e PDV 1/28**

Për fillimin e hartimit të PDV Faza I dhe Faza II, ndërmerret njoftimi për nisjen e hartimit të saj, në zona të cilat janë:

- 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 sektoret 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.

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

- **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 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.

- **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 njësive strukturore, Bashkia Berat i kërkon ASHK (Agjensia Shtetërore e Kadastres) informacionin mbi statusin juridik të pronave që përbëjnë njësinë.

- **Rilevimi teknik i topografisë së njësive strukturore subjekt pdv-je**

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

- **Mbledhja e të dhënave dhe hartimi i bazës së të dhënave**

Faza e parë 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, apo institucionet në vartësi të saj, Agjensia Shtetërore e Kadastres, ortofoto etj, si dhe përmes vëzhgimeve të bëra nga grupi i punës në terren. Për të saktësuar gjendjen ekzistuese të hapësirave fizike të njësive, është bërë rilevimi topografik i të gjithë sipërfaqes së njësive strukturore 1/28. Harta e gjeneruar nga rilevimi në terren, e përputhur me ortofoton, është rishikuar dhe saktësuar me informacionin hartografik të marrë nga ASHK-ja. Kjo hartë ka shërbyer si harta bazë e përdorur gjatë procesit të analizave dhe propozimeve të bëra nga grupi i punës.

- **Hartimi i Albumit të PDV-së**

Albumi i PDV-së së njësive strukturore në studim, është i përbërë nga 4 fletë, të cilat përfshijnë materilain 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 inxhinierike 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

Nën-njësia strukturore nr. 1/28 ndodhet në pjesën veriore të qytetit të Beratit.

Pozicionohet rreth 3.35 km larg qendrës sipas rrugëve që të cojnë në zonë dhe rreth 2.6 km larg saj në vijë ajrore.

Kjo nënnjësi strukturore kufizohet në Perëndim nga rruga “Antipatrea”, në Veri nga rruga “Bostanet” dhe në Jug nga rruga “Pal Golemi”.

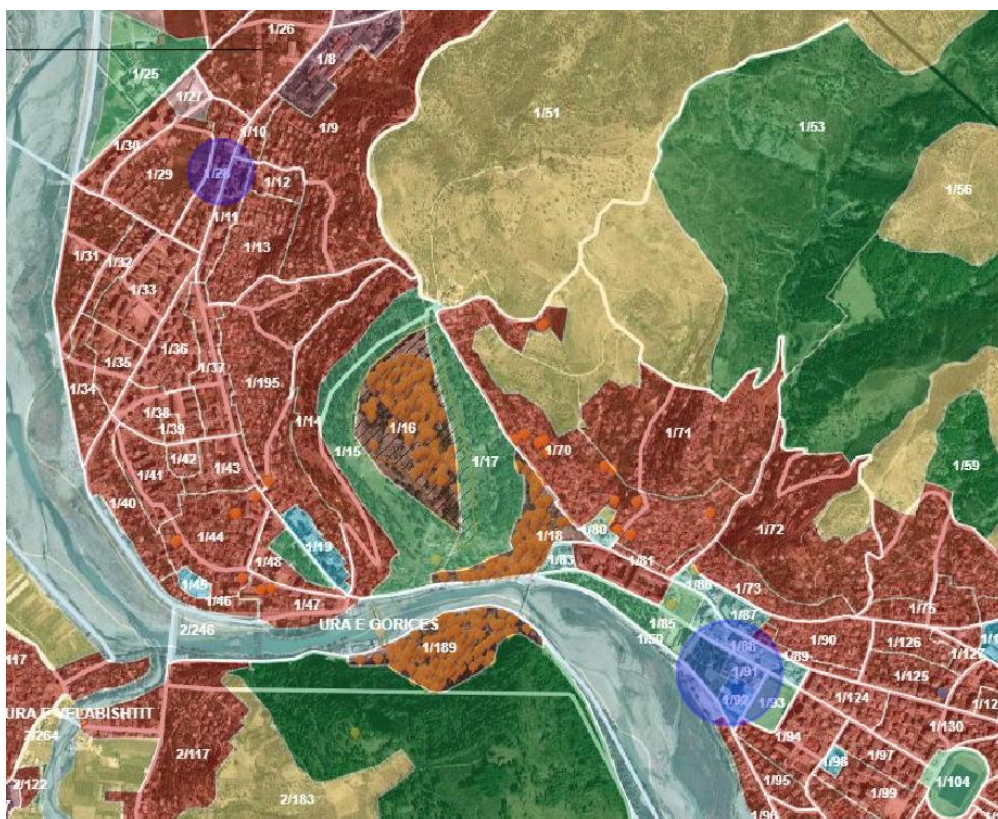


Figura 1_Evidentimi i njësise dhe lidhja me qendrën e qytetit



Figura 2_Ortofoto e njësise strukturore 1/28

2. PËRSHKRIMI I ZONËS SË STUDIUAR

Nën-njësia ka karakter të përzier, ku funksioni kryesor është banimi dhe shërbimet publike.

Zona përbëhet përgjithësisht nga zhvillime të strukturave të ulëta. Gjendja e strukturave të ulëta është relativisht e mirë por mund të merret në konsideratë përmirësimi dhe shtimi i infrastrukturave publike dhe rizhvillimit të strukturave të reja. Objektet me karakter banimi i përkasin periudhave të ndryshme kohore ndërtimore. Për kategorinë banim, strukturat e ulëta të vecuara të cilat zenë një pjesë të konsiderueshme të sipërfaqes së nën-njesisë janë në gjendje relativisht të mira dhe kanë nevojë ti nënshtrohen rizhvillimit. Sistemi konstruktiv i përdorur në këto struktura është ai i tipit kullë, me lartësi deri në 8 K.

Karakteristikë e kesaj zone në lidhje me hapësirat publike është mungesa e parkimeve të cilat janë të pranishme vetëm në një pjesë të ndërtimeve në objektet dhe nuk kanë kapacitete të mjaftueshme për të mbuluar nevojat e zonës. Kjo është evidentuar në zonë, jo vetëm për tipologjinë e banimit dhe nevojave të banorëve për parkime, por edhe përse i përket shërbimeve tregtare të ofruara në zonë të cilat duhet të kenë hapësirat e nevojshme për parkime të përkohshme të jashtme.

3. PËRDITËSIMI I TË DHËNAVE NË TERREN

Bashkia Berat, me qëllim krijimin e një baze të azhornuar hartografike ku të bazoheshin analizat dhe propozimet për Planin e Detajuar Vendor të njësise strukture 1/28, kreu azhornimin 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.

Baza hartografike e përdorur gjatë azhornimit konsistoi në pasaportat e përgatitura më parë për çdo nën-njësi strukture nga Bashkia, hartat me objektet dhe kodet identifikuese të ndërtesave si dhe tabelat përkatëse. Për të bërë një paraqitje të saktë të gjendjes ekzistuese çdo azhornim u shoqërua me fotografi.

Qëllimi i këtij studimi urbanistik është krijimi i një baze sa më të azhornuar hartografike mbi të cilën do të bazohen analizat dhe propozimet e Planit të Detajuar Vendor të Njesisë Strukture 1/28. Për hartimin e kësaj baze hartografike janë mbledhur informacione në terren për të azhornuar 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.

Azhornimi 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 gjithmone janë mbajtur parasysh edhe materialet e mëparshme urbanistike si dhe azhornimet e bëra nga PPV e Bashkisë Berat.



Figura 3_Harta e përditësuar e gjendjes ekzistuese për njësinë 1/28

Çdo objekt i identifikuar nëpërmjet kodit përkatës, u analizua sipas këtyre kriterëve:

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

- a. 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

Nën –njësia strukturore 1/28 përbën një zonë me intensitet ekzistues të ndërtimit të strukturave relativisht të ulët. Në zhvillimet e kryera pas 1990-es kemi prezencën e ndërtimeve informale të cilat janë kryer mbi hapësira të lira brenda bllokut të banimit, kjo ka bërë që në zonë të zvogëlohet hapësira e lirë për funksione relative. Si rezultat, në këtë zonë kemi një shfrytëzim në mënyrë jo eficiente të hapësirave të lira dhe mungesën e ambjenteve çlodhese apo shesheve të grumbullimit në shërbim të komunitetit. Hapësirat e gjelbërta mungojnë ose janë të pa sistemuara. Sipas treguesve të nën-njesisë koeficienti aktual i shfrytëzimit të tokës për hapësirat publike (rrugë, sheshe, parcela të institucioneve publike) është i vogël. Ky tregues është konform parametrave normale dhe ligjore të përcaktuar nga standartet kombëtare e ndërkombëtare në fushën e planifikimit të territorit, por këto hapësira nuk janë të shfrytëzuara me eficientë.

a) Banesa njëfamiljare për përdorim privat

Banesat private të tipit vilë, janë ato që mbizotërojnë në këtë zonë. Tipologjia e tyre është e zhvilluar përgjatë shtrirjes së rrugëve që përshkojnë njësinë. Një pjesë e tyre kanë mure të larta rrethuese, në të cilat duken vetëm portat hyrëse. Ato zhvillohen në brendësi të pronës vetëm me një aksës kryesor, duke mos patur mundësinë e aksesimit me rrugë makine. Godinat bazohen në forma të ndryshme dhe të çrregullta (drejtkëndëshi apo paralelipedit e vendosur gati gjithmonë në qendër të pronës private dhe ngrihet në lartësi jo më tepër se 1-3 kate. Por në këtë rast kemi edhe një stil arkitektonik i cili i karakterizon në disa prej objekteve të ndërtuara dhe që vazhdojnë të ndërtohen edhe në ditët e sotme. Pjesa tjetër e këtyre banesave, është e pozicionuar buzë rrugës kryesore, ku katet përdhe të të cilave janë shndërruar në objekte shërbimi, ndërsa katet e tjera shërbejnë si banim.

Objektet në fjalë të klasifikuara si më sipër evidentohen në hartën e mëposhtme.

Më poshtë shpjegojmë në mënyrë më të detajuar tipologjitë kryesore të banimit brenda zonës së studiuar.

4.2 RRJETI RRUGOR EKZISTUES DHE PARKIMET

Njësia strukturore 1/28 kufizohet në Perëndim nga rruga “Antipatrea” , në Veri nga rruga "Bostanet" dhe në Jug nga rruga “Pal Golemi”.

Kjo njësi nuk ka rrugë të brendshme ndërkohë që rrugët ekzistuese të sipërpermenduara janë rrugë me dy sense kalimi.



Figura 4 Pamje të rrugës “Antipatrea”



Figura 5 Pamje të rrugës “Pal Golemi”



Figura 6 Pamje të rrugës Bostanët

4.3 HAPËSIRAT PUBLIKE DHE INFRASTRUKTURA SOCIALE EKZISTUESE

Njësia strukturore është një zonë me intensitet mesatar ndërtimi, ndaj dhe hapësirat publike janë të kufizuara. Përveç kësaj, zona vuan nga një mungesë e theksuar aksesibiliteti në brendësi të saj, strukturat urbane edhe ato pas viteve 90' të integruara me njëra-tjetrën kanë vështirësuar aksesin për në brendësi të këtij blloku, akses ky tepër jetik si për qarkullimin e zjarrfikëseve dhe të ambulancës.

Kjo zonë përballet gjithashtu me mungesën e hapësirave rekreative gjithashtu edhe të aktiviteteve për të gjitha grupmoshat që i përkasin kësaj njësie.

Në këto hapësira për qytetarët duhet të ofrohet mundësia për shumëllojshmëri aktiviteteve dhe mënyrash të shprehuri brenda tyre; duhet të mundësohet kualiteti i hapësirave si edhe mirëqenie për komunitetin. Duhet shtuar hapësirat e gjelbërta si dhe sheshe për rekreacion.

Nga analiza del se problemet kryesore që evidentojnë në këtë njësi strukturore janë:

1. Ekzistenca e hapësirave të pashfrytëzuara në mënyre eficiente;
2. Mungesa e hapësirave publike çlodhëse në të cilat të zhvillohen aktivitetet për të gjitha grupmoshat duke filluar që nga parashkollorët, shkollorët, adoleshentët, të rriturit dhe të moshuarit e këtij komuniteti;
3. Mungesa e hapësirave për parkime publike.

Krijimi i hapësirave të reja publike dhe konsolidimi i atyre ekzistuese ndihmon në mirëqënien e banorëve të zones si dhe i japin më shumë frymëmarrje qytetit.

4.4 PËRDORIMET EKZISTUESE TË TOKËS

Në këtë njësi mbizotëron përdorimi i tokës sipas kategorisë banim (A). Në kategorinë banim përfshihen struktura individuale, të bashkëlidhura, lineare, kulla.

Në njësinë stukturore 1/28 përveç përdorimit kryesor të tokës sipas kategorisë banim (A), hasim edhe përdorime të tjera si, shërbime tregtare dhe shërbime të tjera.

Në kategorinë banim (A) përfshihen: ndërtesa banimi individuale të ndërtuara para dhe pas viteve 1990 dhe objektet shumefamiljare te larta deri ne 11 kate të ndërtuara sipas rregulloreve dhe lejeve të ndërtimit.

Në kategorinë e shërbimeve (S) përfshihen: restorante, dyqane, bare etj.

Në kategorinë Institucione (IS) përfshihen ato zhvillime të lejuara që bëhen për institucione.

Në kategorinë Aktivitete Sociale dhe Rekreative (AR) përfshihen territoret dhe strukturat ku zhvillohen aktivitete sociale, kulturore dhe rekreative, përfshirë ato sportive, sipas legjislacionit të posaçëm.

Përdorimi infrastrukture (IN) ku përfshihen rrugët ekzistuese të njësisë strukturore.

Kategoria banim është e përbërë në pjesën më të madhe të saj nga objekte private familjare (vila) si dhe objekte të mesme e te larta.

Përdorimi i tokës dhe strukturat e saj ndahen në disa lloje nën-kategorish të cilat janë:

- Ndërtesa banimi;
- Shërbime publike në funksion të zonës si bar-kafene, restorante, pasticeri, banka etj.;
- Shërbimet tregëtare si marketet, kancelaritë, etj.;
- Shërbime rekreative mungojnë.

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 A-Banim përfshihet:

- a. nënkategoria A1-Banim*
- b. nënkategoria A2-Banim dhe Shërbime.*
- c. nënkategoria S1-Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi,*
- d. nënkategoria S2-Shërbime Tregtare dhe Biznesi.*
- e. nënkategoria IS5-Institucione financiare;*

f. nënkategoria AR1-Hapësira publike,

(b) kategoria IS-Institucione përfshihet:

- a. nënkategoria IS2-Shërbim publik;*
- b. nënkategoria IS5-Institucione financiare;*
- c. nënkategoria AR1-Hapësira publike,*

(b) kategoria S-Shërbime:

- a. nënkategoria S1-Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi*
- b. nënkategoria S2-Shërbime Tregtare dhe Biznesi.*

(c) kategoria INT:

- a. nënkategoria Infrastrukturë rrugore (INT1)*



Figura 7_Harta e përdorimeve të tokës

4.5 PRONËSIA MBI TRUALLIN

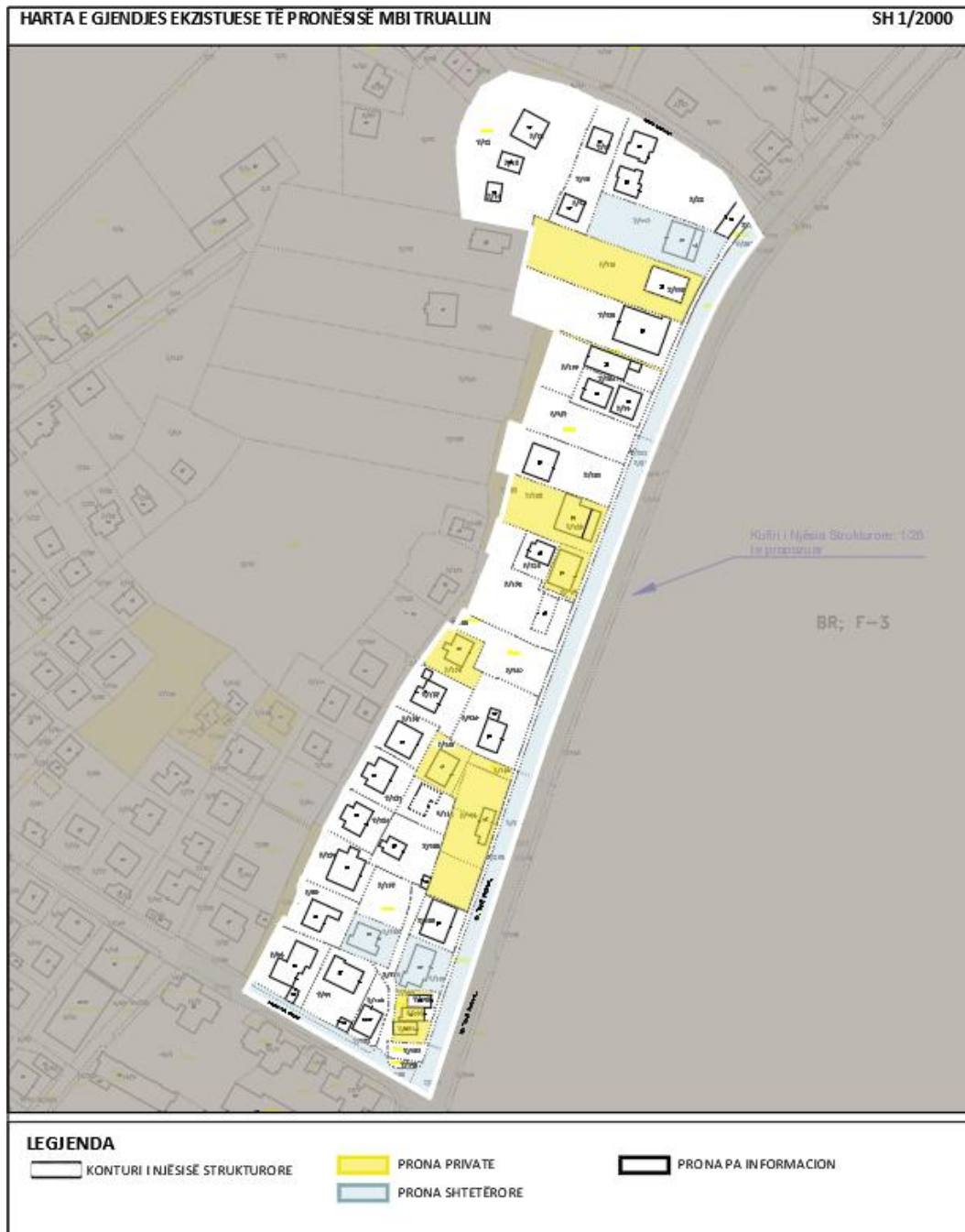


Figura 8_Harta e pronësisë mbi truallin

Statusi juridik i pronave që shtrihen në territorin e njësive strukturore 1/28, janë private reflektuar kjo edhe në tipologjinë e tipit vilë në zonë, banesa shumë familjare gjithashtu edhe prona shtetërore si edhe prona pa informacion.

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

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

KODI I NJËSISË	1/28
NJËSIA ADMINISTRATIVE	BERAT
SIPËRFAQJA E NJËSISË (ha)	3.4
PERIMETRI (m ²)	1116.47
I (m ² / m ²)	0.512
KSHT(%) ekz	28.49%
KSHR(%) ekz	17.24%
KSHP(%) ekz	0.00%
KAPACITETI MBAJTES (BANORE)	2007
KATEGORIA PRIMARE	A
PËRDORIMET E NDALUARA DHE TË KUSHTËZUARA	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
TIPOLOGJIA E NDËRTIMIT	Struktura lineare/ perimetrale / kullë
MËNYRA E NDËRHYRJES	zhvillim
SUPJEKT PDV	PO
INTENSITETI I NDËRTIMIT (I)	2.5
KOEFICIENTI I SHFRYTËZIMIT TË TOKËS PËR NDËRTIM (ksht)	50%
KOEFICIENTI I SHFRYTËZIMIT TË TOKËS PËR RRUGË DHE HAPËSIRA PUBLIKE (kshr & kshp)	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
NUMRI I KATEVE	8
LARTËSIA E STRUKTURAVE (m)	26
DISTANCAT E LEJUARA	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV

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

Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës është Banim (A), përfshihet në zonë dhe kategoria e infrastrukturës (IN).

2. KSHT

Koeficienti i shfrytëzimit të territorit përcaktuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor është 50%.

3. Përdorimet e papërputhshme

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

4. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të bashkëlidhura / lineare/perimetrale / kullë.

5. Llojet e ndërhyrjes në territor

PDV Faza I, përcakton mënyrat e mëposhtme të ndërhyrjes në territor, në përputhje me përcaktimet e PPV.

- zhvillim

6. Intensiteti i ndërtimit

PPV përcakton intensitetin bruto të ndërtimit për këtë njësi 2.5. Intensiteti neto i llogaritur gjatë studimit të Planit të Detajuar Vendor Faza I, është 2.5.

7. Lartësia e propozuar e strukturave e shprehur në kate

Lartësia e propozuar në katë për këtë njësi strukturore është 8 kate.

8. Vija e ndërtimit

Vija e ndërtimit ose vija e kuqe sipas kuadrit ligjor në fuqi, është kufiri maksimal i lejuar për vendosjen e një strukture në lidhje me trupin e rrugës. Ajo përcaktohet gjatë studimit të PDV Faza I dhe përcakton pozicionimin e faqes së një strukture në raport me kufirin e trupit të rrugës ekzistuese ose të propozuar.

6. PROPOZIMET E PLANIT TË DETAJUAR VENDOR

Zonat e studiuara janë klasifikuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë si zona për rizhvillim dhe ristrukturim.

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 kriteret dhe kushte për menaxhimin dhe zhvillimin e pronës.

6.1 Kriteret e përcaktimit të zonave të mundshme për zhvillim

Përcaktimi i zonave/hapsirave të mundshme për zhvillim është kryer duke veçuar:

- Hapësirat publike ekzistuese si rrugë, sheshe publike, gjelbërim publik, etj.
- Parcelat/bashkimet e parcelave tashmë të zhvilluara, ku evidentimi i parcelave të zhvilluara realizohet mbi bazën e dokumentacionit të lejeve të ndërtimit dhënë nga Bashkia. (në këtë njësi nuk ekzistojnë)

Gjithashtu nga analiza e statusit të pronësisë, identifikohen parcelat e zhvilluara dhe të mundshme për zhvillim. Në këtë njësi strukturore, parcelat janë klasifikuar të zhvilluara dhe të mundshme për zhvillim bazuar në intensitetin që mbart secila prej tyre, koeficientin e shfrytëzimit të territorit apo lartësinë e kateve, krahasuar kjo me treguesit e zhvillimit të përcaktuar në PPV dhe PDV.

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

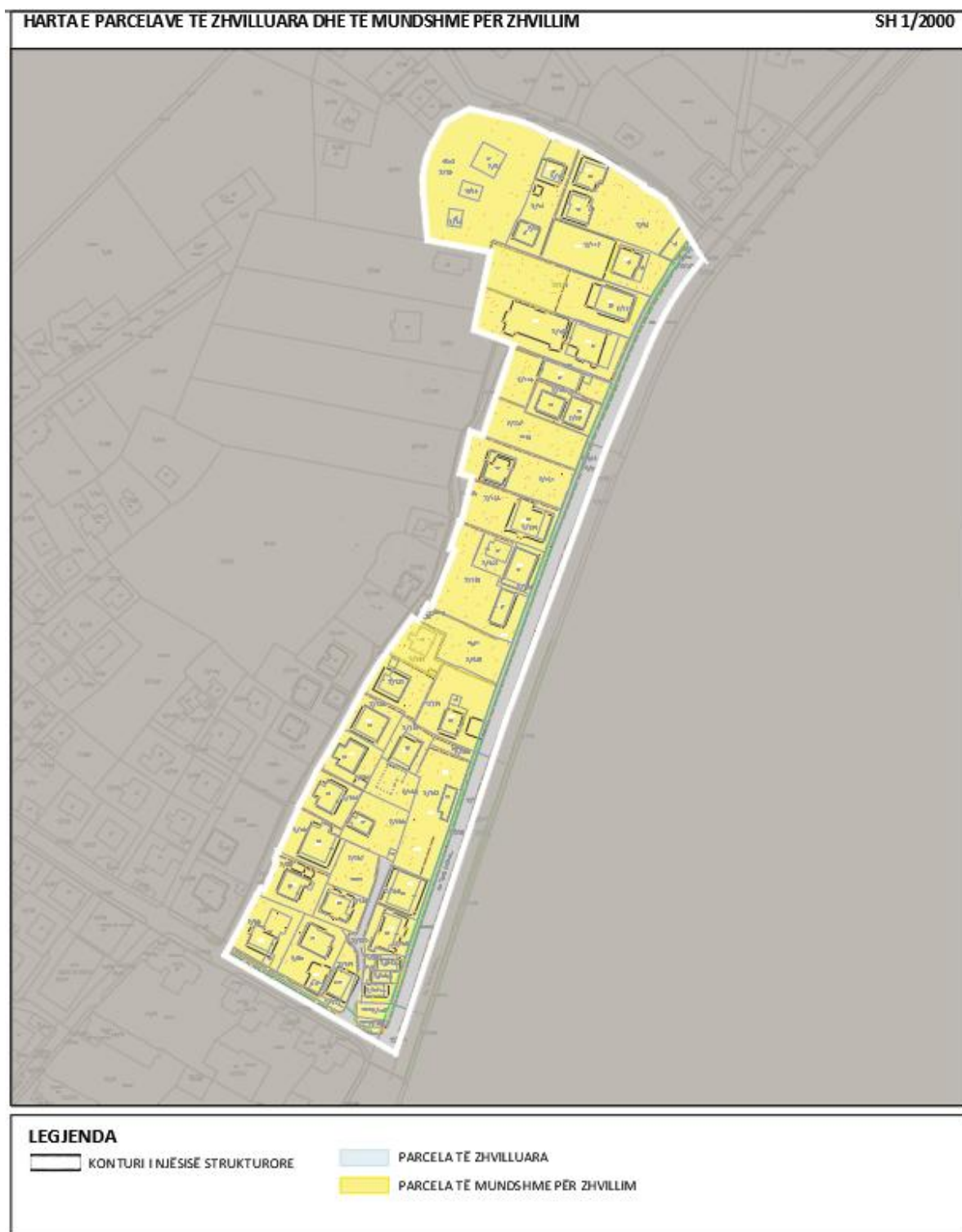


Figura 9_Harta e parcelave të mundshme për zhvillim

6.2 PËRDORIMI I PROPOZUAR I TOKËS

Zona e studiuar është klasifikuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë si zonë për rihvillim dhe ristrukturim.

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 tejshëm në zhvillimin e pronës.

Sipërfaqja sipas propozimit të PPV'së për njësinë 1/28 është $S=3.40$ ha. Kufiri i njësisë strukturore saktësohet duke iu referuar kufinjëve të pronësive, akseve të rrugëve dhe PDV-ve kufitare. Duke iu referuar saktësimin në kufirin e njësisë sipas pronave, në PDV kemi sipërfaqe bruto $S= 32\ 650\ m^2$.

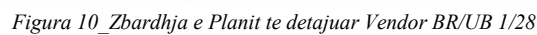
Ndryshimi i sipërfaqes të njësisë siç është sqaruar dhe më lart ka ardhur si rezultat i përshtatjes së kufirit të njësisë strukturore kundrejt relievit topografik të njësisë, ndarjeve të hartës kadastrale të pronave dhe duke respektuar gjithashtu akset e rrugëve të propozuara në perimetër të njësisë strukturore.

Përdorimi i propozuar i tokës për njësinë strukturore 1/28 është realizuar në përputhje të plotë me parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të qytetit duke u saktësuar në bazë të hartës së pronësisë.

Përdorimet e propozuara paraqiten në hartën më poshte dhe përkatësisht janë:

A_Banim

IN_Infrastrukturë



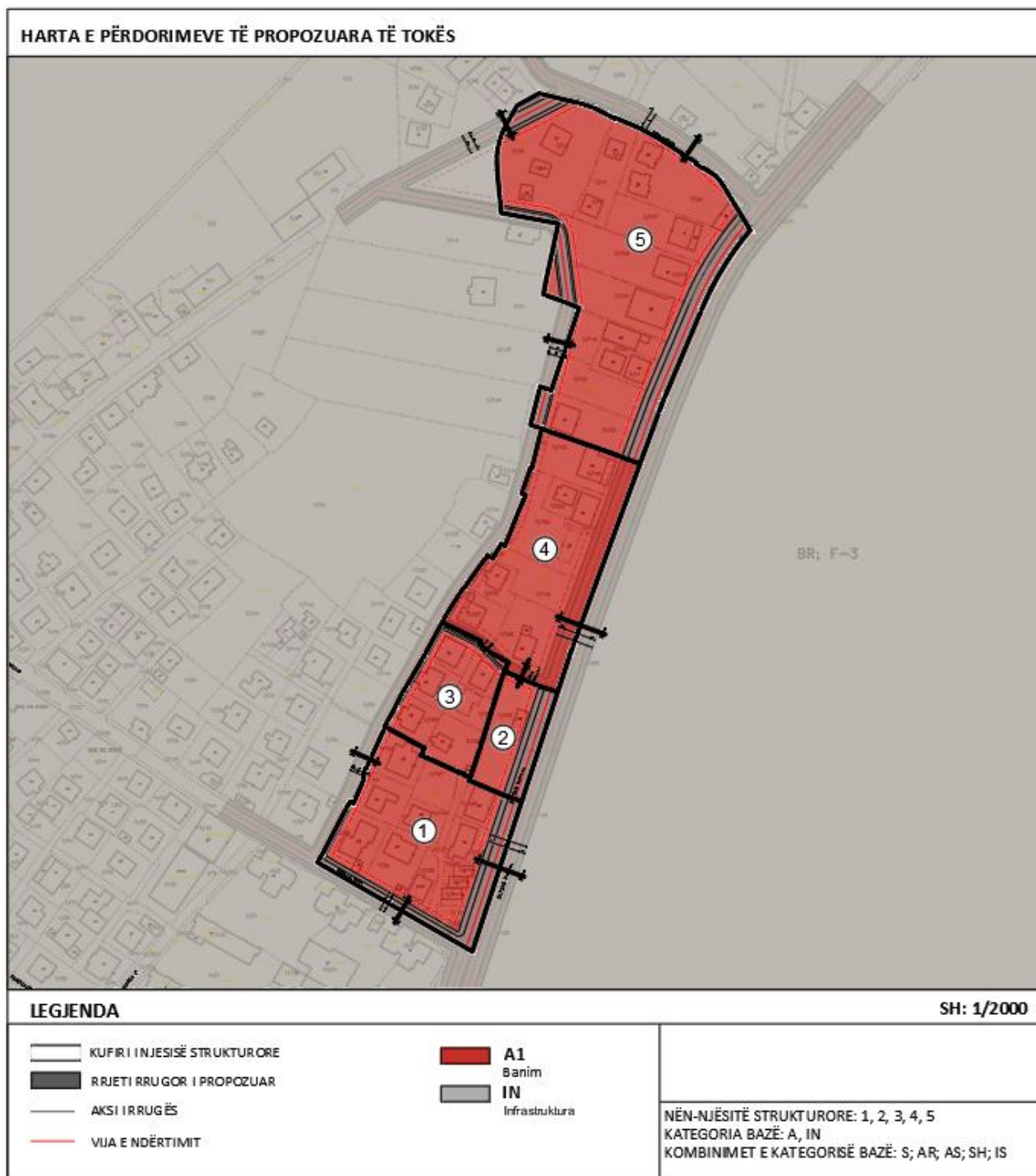


Figura 11_Harta e përdorimeve të propozuara të tokës

6.3 MËNYRAT E NDËRHYRJES NË TERRITOR

Kufiri i njësisë strukturore sipas përcaktimeve të rregullores vendore, saktësohet gjatë hartimit të PDV duke ndjekur pronat e përfshira në zhvillim në përputhje me rregulloren vendore dhe rrugët e propozuara të PPV në përputhje me kategorizimin dhe kriteret teknike sipas saj.

Mënyrat e ndërhyrjes në territor janë përcaktuar bazuar në nenet përkatëse të Rregullores Vendore dhe konsistojnë në 5 nën-njësi për zhvillim.

- **Zhvillim (Development):** Eshte procesi i ndryshimit te territorit përmes ndërtimeve të reja, te shoqëruara edhe me infrastrukturat perkatëse. NE raste të veçanta, zhvillimi mund të përfshije vetëm programin e pajisjes së zonës me infrastruktura, duke terhequr kështu zhvilluesit për ndërtime private. Zhvillimi ndikon në ndryshimin e cmimit të tokës dhe, përgjithësisht, e ngre atë.

Rizhvillim (Redevelopment): Pervec sa parashikon rregullorja e planifikimit, e miratuar me VKM, ne këtë rregullore ky term thellohet me tej edhe në:

Zhvillim qe kryhet përsëri ne nje zone e cila është zhvilluar me parë. Eshte procesi i ndryshimit te territorit përmes ndryshimit të ndërtimeve ekzistuese, si te formës e strukturës, ashtu edhe funksioneve dhe/ose treguesve te zhvillimit (Intensitet, Ksht, Kshr, Kshp).

Ripërteritje (Regeneration, Reneëal, Revitalization, Requalification, që nënkupton Rigjenerim, Rinovim, Rijetësim, Rivitalizim, Rikualifikim): Perves sa parashikon rregullorja e planifikimit, e miratuar me VKM, në këtë rregullore ky term thellohet me tej edhe ne: Nje forme rizhvillimi qe ka për qëllim të risielle në jetë apo funksion zona të caktuara të cilat e kanë humbur funksionin e mëparshëm, janë degraduar fizikisht, nuk jane më tërheqëse dhe te frekuentuara, paraqesin mungese sigurie, kanë rënie të vlerës së pronës dhe kanë nevojë për rikonceptim nga pikëpamja e projektimit urban, arkitekturor dhe te peizazhit urban. Zona te tilla mund te jenë aktualisht ne funksion, por jane te veteruara e jo cilësore ose mund te jenë jashtë funksionit, si p.sh. disa parkime apo qendra tregtare te braktisura dhe me infrastrukturë ekzistuese etj. në qytete. Zonat industriale te braktisura apo jashte funksionit dhe me ndotje trajtohen përmes rehabilitimit mjedisor (si më poshtë), por paralelisht edhe me rigjenerim urban, duke pasur për qëllim rifutjen e tyre në treg dhe veprimtari të rritjes ekonomike.

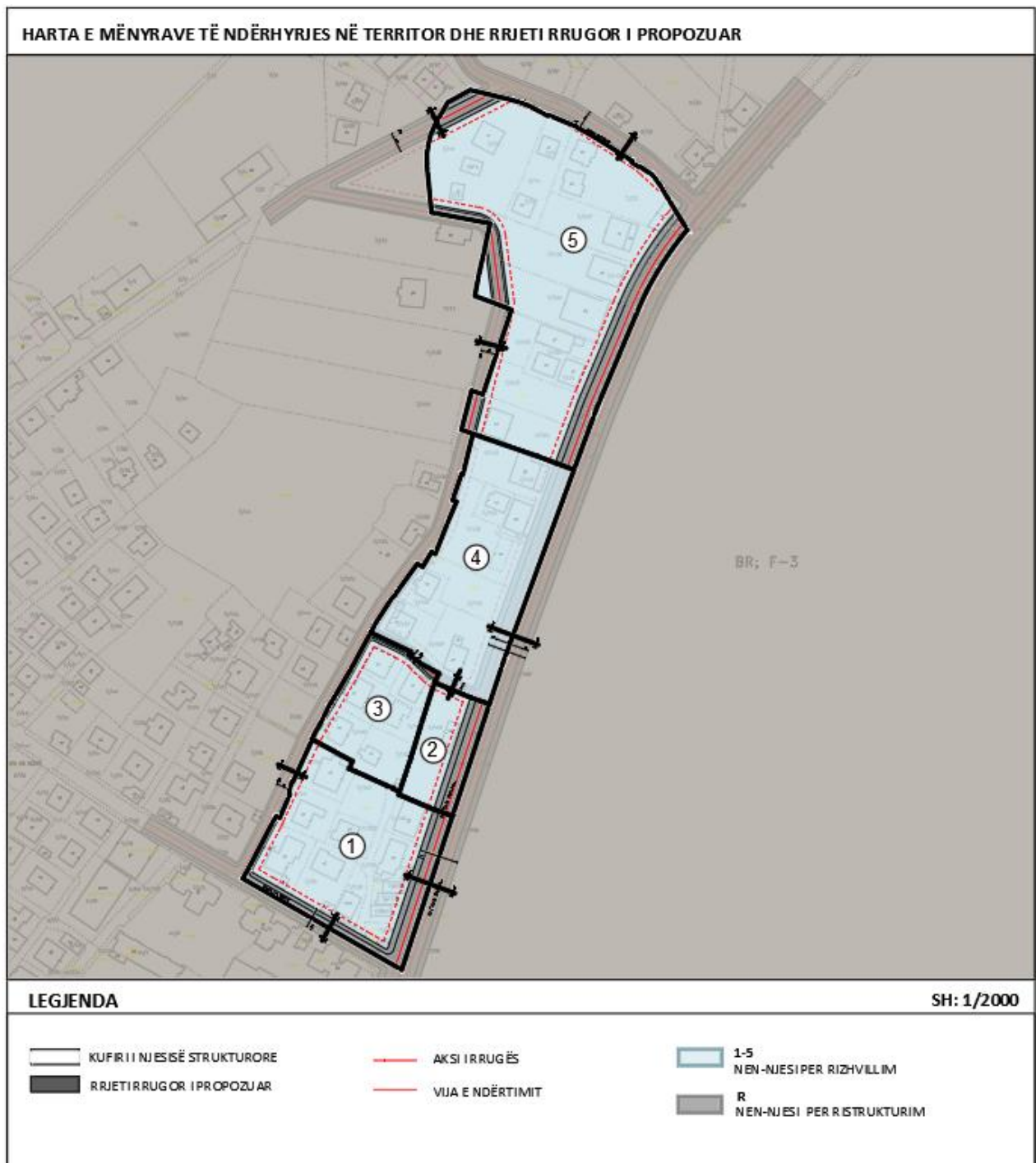


Figura 12_Harta e mënyrave të ndërhyrjes në territor

6.4 TIPOLOGJITË E PROPOZUARA URBANE

Duke u bazuar në parashikimet e përgjithshme të PPV, tipologjitë e propozuara për njësine 1/28 janë strukturat e larta.

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

- a. Lartësitë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re

- b. Normat e lejuara të distancave
- c. Diellëzimin dhe orientimin
- d. Respektimin e normave mjedisore

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”. Të gjitha zhvillimet e reja do t’i përmbahen tipologjive ekzistuese të zonës, përkatësisht ndërtesa multifamiljare lineare dhe kullë.

6.5 HAPËSIRAT PUBLIKE TË PROPOZUARA

Rigjenerimi i hapësirave publike të njësisë 1/28 si dhe kthimi i tyre në vende me karakter shplohës e rekreativ në mbështetje të banimit është qëllim primar i këtij studimi.

Në fokusin e kësaj strategjie do të qëndrojnë edhe ndërtimet urbane të cilat krijojnë formën e hapësirës dhe mbartin funksione në shërbim të saj të karakterit publik ose gjysëm-publik.

Përdoruesit e të gjitha moshave do të mund të kenë hapësirën e duhur për të kaluar orët e pushimit me aktivitetin e përzgjedhur.

Rikualifikimi i hapësirave publike do të përqëndrohet në çështjen e “cilësisë urbane” dhe të “kushteve të të jetuarit” në qytet, zgjidhjes së ndotjes e cënimit të rrugëve e shesheve urbane, prej lëvizjes së automjeteve. Funksionet e parkimit do të integrohen me ato rekreative, pa shqetësuar aktivitetet e zhvilluara brenda hapësirave publike.

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

1. Mobilimit urban:
 - a. Elemente ndriçimi;
 - b. Stola;
 - c. Kënde lojrash;
 - d. Gjelbërim i lartë dhe i ulët;
 - e. Sipërfaqe të gjelbërta;
 - f. Depozitues të mbeturinave
2. Elementeve ujor;
3. Elementeve hijezues;
4. Sinjalistikës.

Llogaritja e hapësirave rekreative

Llogaritja e hapësirave rekreative të propozuara është llogaritur në mënyrë të tillë që sipërfaqja e tyre bashkë me sipërfaqen e rrugëve të cilat kontribuojnë të jete 30% të zonave për zhvillim.

Të gjithë zonat për zhvillim do të japin kontributin përkatës për realizimin e këtyre hapësirave.

Shpërndarja e treguesve

1. Intensiteti neto është llogaritur proporionalisht në mënyrë të barabartë për të gjitha nën-njësitë strukturore dhe mbart vlerën 2.50.

2. Shpërndarja e ndertimit për zonat për rihvillim behet në përpjestim të drejtë me sipërfaqen e tyre.

Tabela e mëposhtme specifikon detajet e njësive në studim:

TREGUESIT PER ZHVILLIM 1-28	EKZISTUESE			Propozimi PPV	DIFERENCA lidhur me gjendjen ekzistuese	Propozimi PDV	DIFERENCA lidhur me gjendjen ekzistuese	
SIPERFAQJA E NJESISE (m³)	32650			34000	1350	32650	1350	
INTENSITETI I NDERTIMIT BRUTO	0.45			2.50	2.05	2.50		
SIP.NDERTIM RUAJTJE (m³)	0	14662	85000	70338	81625		66963	
SIP.NDERTIM PRISHJE (m³)	14662							
KOEFICIENTET E SHFRYTEZIMIT TE TERRITORIT PER RRUGE (m² ose %)	3329	10.2%	min 10%	Sipas Rregullorese Vendore	6091	18.7%	8%	
KOEFICIENTET E SHFRYTEZIMIT TE TERRITORIT PER HAPESIRA PUBLIKE (m² ose %)	0	0.0%	min 10%	Sipas Rregullorese Vendore	2656	10.0%	10%	
STANDARTI I KERKUAR I PLANIFIKIMIT PER CERDHE	0			0	0	0	0	
STANDARTI I KERKUAR I PLANIFIKIMIT PER KOPESHT	0			0	0	0	0	
STANDARTI I KERKUAR I PLANIFIKIMIT PER SHKOLLE 9-VIEÇARE	0			0	0	0	0	
STANDARTI I KERKUAR I PLANIFIKIMIT PER SHKOLLE TE MESME	0			0	0	0	0	
STANDARTI I KERKUAR I PLANIFIKIMIT PER OBJEKT SHENDETSOR	0			0	0	0	0	
Treguesit për zhvillim sipas zonave								
Nën-njes per ZHVILLIM	NEN-NJESI	SIPERFAQE BRUTO E ZONES	SIPERFAQE NDERTIMI PER TE GJITHA PERDORIMET	INTESITETI	KONTRIBUTI MINIMAL PER HAPESIRA PUBLIKE, TE GJELBRA DHE REKREATIVE	KONTRIBUTI PER RRUGE	Koeficienti i shfrytëzimit të pronës	Lartësia e propozuar (Kate)
	1	6713	16783	2.50	539	1321	50%	8
	2	1760	4400	2.50	115	612	50%	8
	3	2882	7205	2.50	266	227	50%	8
	4	6869	17173	2.50	522	1646	50%	8
	5	14426	36065	2.50	1214	2285	50%	8
	TOTALI	32650	81625	2.50	2656	6091	50%	8
TOTALI	SIPERFAQE E NJESISE	SIPERFAQE TOTALE NDERTIMI PER NJESINE STRUKTUREORE	SIPERFAQE NDERTIMI PER RISTRUKTURIM	SIPERFAQE NDERTIMI PER RIZHVILLIM	KONTRIBUTI MINIMAL PER HAPESIRA PUBLIKE, TE GJELBRA DHE REKREATIVE			
	32650	81625	0	81625	2656			

Figura 13_ Treguesit për zhvillim të njësive strukturore 1/28

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

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

Hapësirat e parkimeve do të pozicionohen në katet nëntokë të objekteve. Në këtë mënyrë në zonën përkatëse do të krijohen kushte më të mira jetese, duke ulur edhe nivelin e ndotjes, për të qënë në shërbim të banorëve dhe aktiviteteve përkatëse.

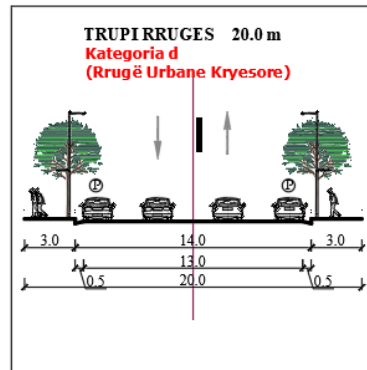
Në rrjetin rrugor të propozuar do të integrohen elemente të infrastruktures si:

- Kanalizimet e ujrave të bardha dhe të zeza
- Rrjeti i ujësjellësit

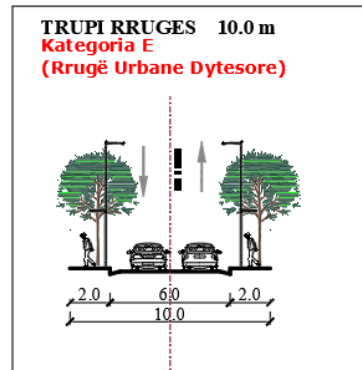
- Rrjeti i internetit-telefonisë
- Ndriçimi dhe rrjeti elektrik.

SEKSIONET TËRTHORE TË RRUGËVE

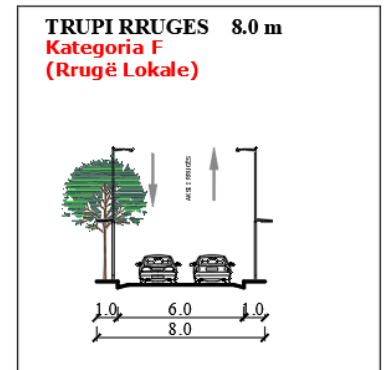
PRERJA 1-1



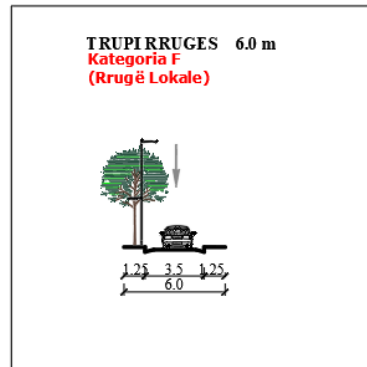
PRERJA 2-2



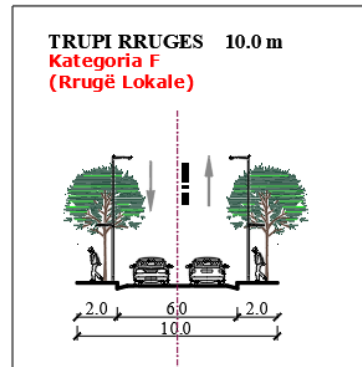
PRERJA 3-3



PRERJA 4-4



PRERJA 5-5



PRERJA 6-6

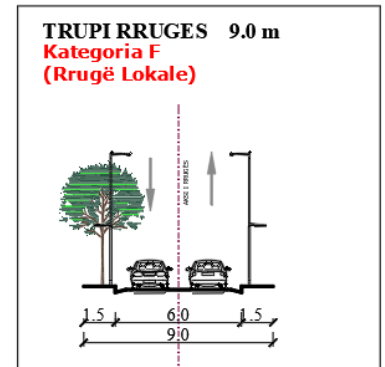


Figura 14_ Seksionet tërthore të rrugëve

PLANI I DETAJUAR VENDOR I NJËSISË STRUKTURE 1/28

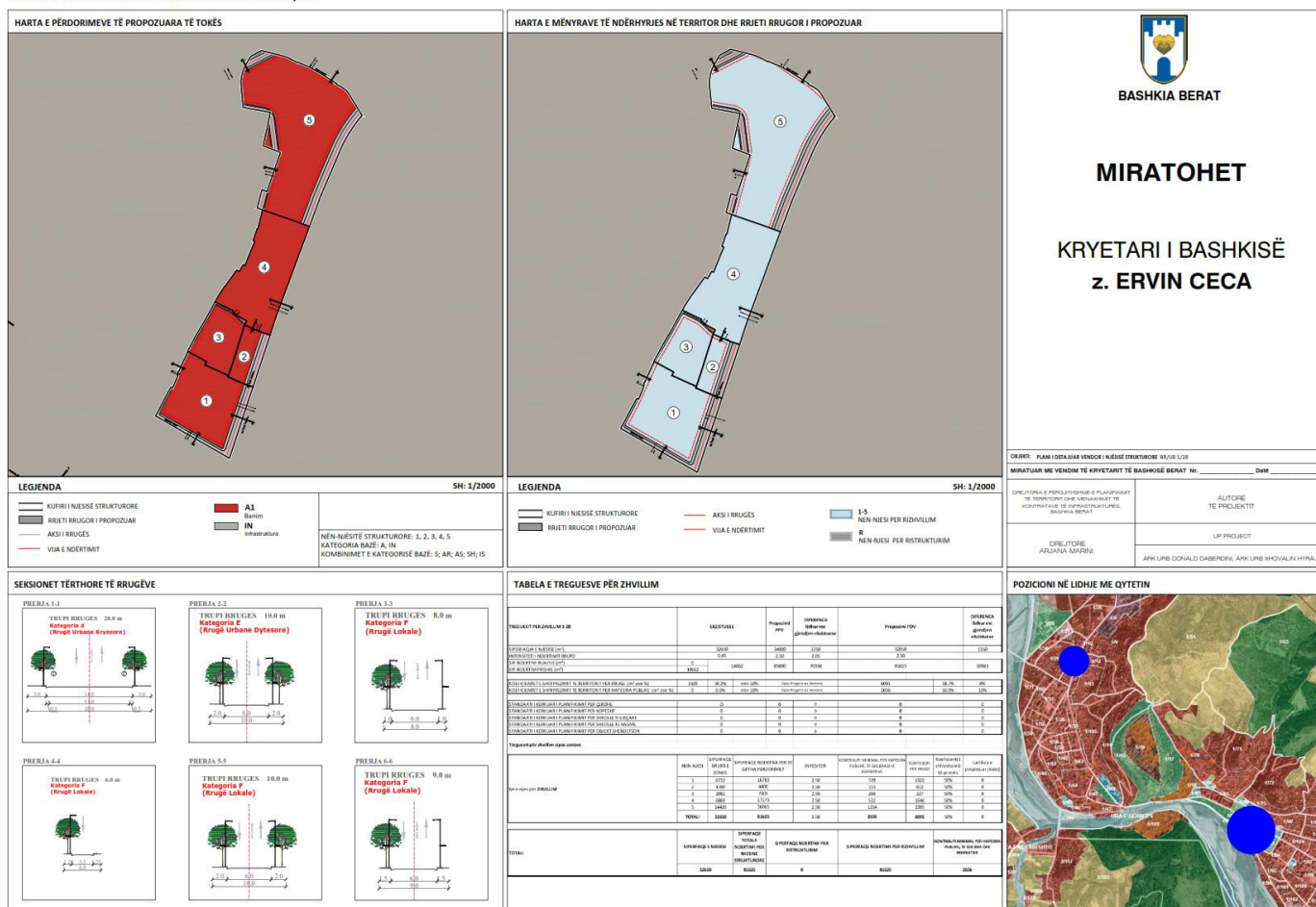


Figura 15_Zbardhja e Planit te detajuar Vendor BR/UB 1/28

6.6.1 RRJETET INXHINIERIKE TË PROPOZUARA

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

Për pasojë në shumë zona të Beratit, 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 rikonstrukcionin 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 inxhinierike 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 bëhet sipas fazave të zhvillimit, në përputhje me projektet teknike të zbatimit dhe kushteve të vendosura nga ndërmarrjet publike.

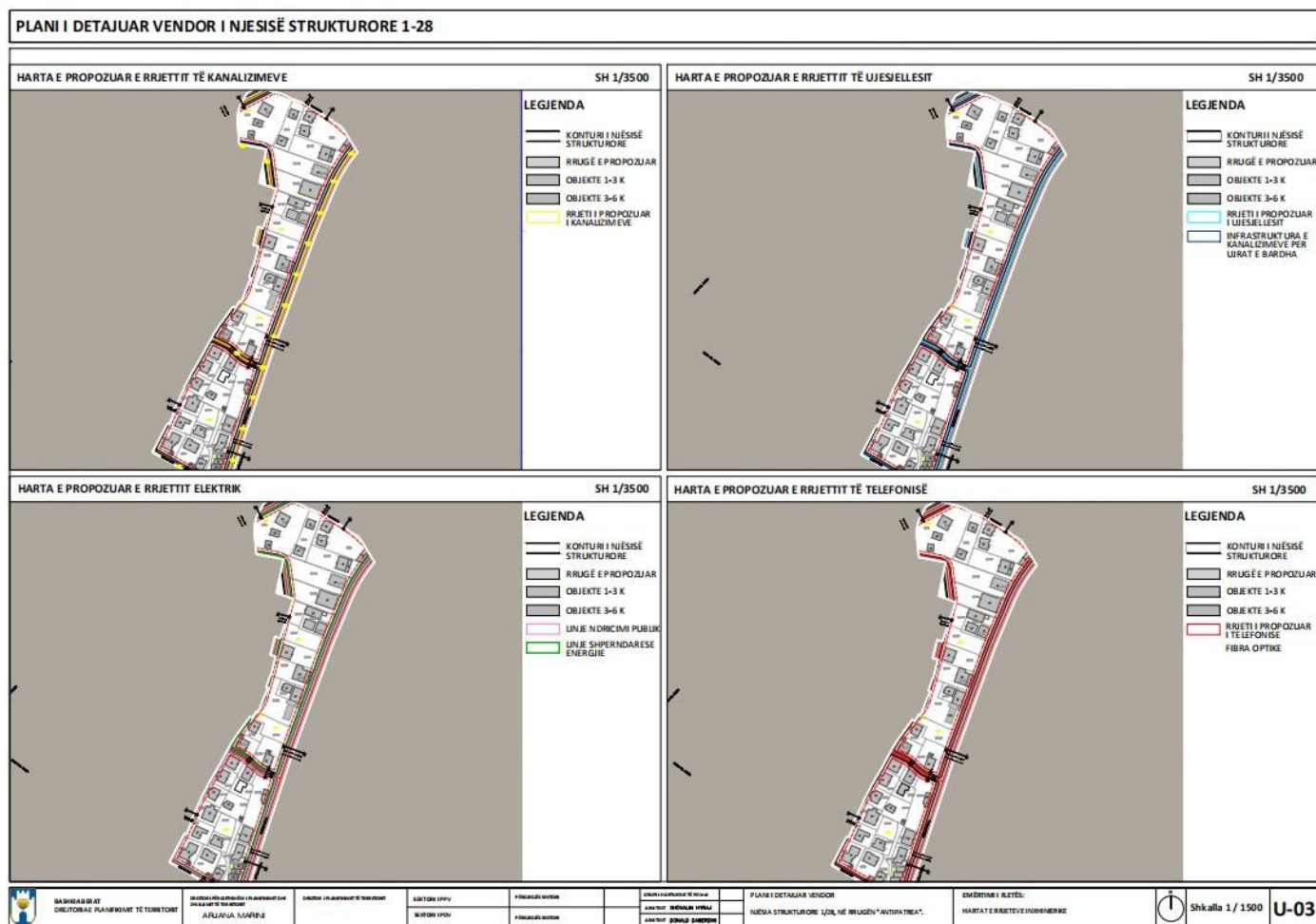


Figura 16_Harta e Rrjeteve Inxhinierike