



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

BASHKIA FIER

DREJTORIA E PËRGJITHSHME E PLANIFIKIMIT DHE ZHVILLIMIT TË TERRITORIT  
DREJTORIA E PROJEKTEVE TË INFRASTRUKTURËS

RELACION MBI PROPOZIMIN DHE STRATEGJITË E ZHVILLIMIT PËR NËN-NJËSINË  
STRUKTURE 01\_02

Nisur nga pikëpamja ekonomike dhe infrastrukturore e qytetit, Fieri konsiderohet si një ndër qendrat primare të rajonit ekonomik Fier-Vlorë, nyje multimodale me tendenca për konsolidim, densifikim e përforsim në pjesën urbane. Parë në këtë këndvështrim, zona të caktuara kërkojnë një kujdes të veçantë në kurimin urban dhe planifikimin e zhvillimit të territorit të tyre. Një ndër këto zona është edhe nën-njësia strukturore 01\_02, pjesë e njësisë 1/2, strukturalisht në bërthamën e qendrës së qytetit. Bazuar në analizat e gjendjes ekzistuese, propozohet ndërhyrje intensifikimi në zonë duke e shpjeguar këtë metodologji më gjerë në relacion.

**1. Zonimi i propozuar i tokës**

Nën-njësia strukturore 01/02, duke qene se eshte nje zone me perdorim kryesisht tregtare, e percaktuar edhe nga parashikimet e pergjithshme te PPV, nderhyrjet e reja synojne jo vetem te shtojne njesite e banimit dhe sherbimit, por edhe te bejne rigjenerimin e zones. Keshtu kategori e rendesishme e perdorimit te tokes eshte banim edhe sherbime publike, por edhe perdorime te tjera si tregti, zyra, etj. Keto te fundit do te vendosen ne katet e para te strukturave te propozuara. Zona ka nevojte per nje program te plote rigjenerues te te gjitha hapësirave publike te brendshme. Per kete arsye nderhyrja ne territor do te behet duke marre ne konsiderate permirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike per nen-njesine.

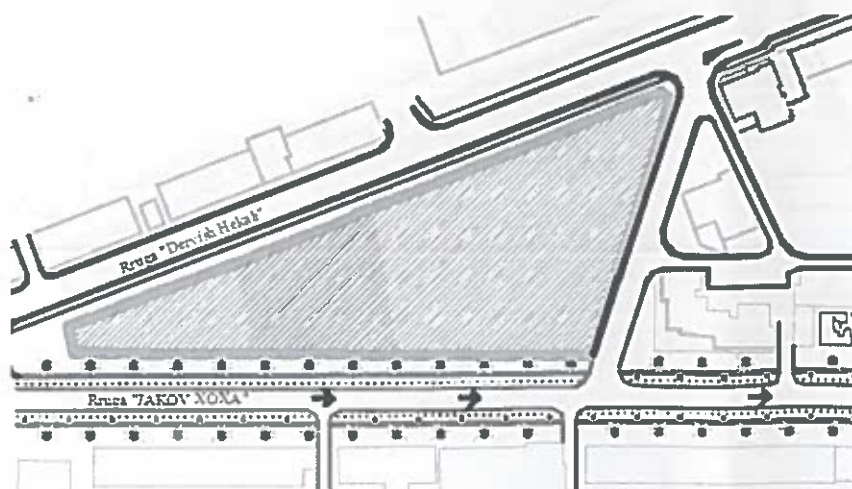


Figura 1. Raporti ndërtim dhe konsolidim urban – zonë kreativiteti dhe hapësira të gjelbra

## 2. Mënyrat e ndërhyrjes në nën-njësitë

Menyra e ndërhyrjes (zhvillimit ose kufizimit të zhvillimit) në nën-njësine strukturore 01/02, e cila evidenton objektivat që duhet të arrihen në këto nën-njësite, do të jetë sic është përcaktuar edhe në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Fier, do të jetë intensifikimi. Sipas rregullores së PPV Fier, kategorizimi i intensifikimit dhe përkufizimet përkatëse vijnë si më poshtë:

**Dendësim (Densification):** Kjo ndërhyrje propozon rritjen e dendësisë së zhvillimit të zonave urbane me dendësi të ulët, duke promovuar përdorimin më eficient të tokës, si dhe të rrjeteve të shërbimeve dhe infrastrukturave. Dendësimi ka dy nënraste si më poshtë. Nëse të dyja nënrastet janë të pranishme në një zonë, atëherë përdoret thjesht termi “dendësim”.

- **Mbushje Urbane (Urban Infill):** Kjo është një formë e dendësimit ku procesi kryesor është ai i mbushjes së parcelave bosh/të pandërtuara me ndërtime të reja dhe me tregues zhvillimi të ngjashëm me ato që ekzistojnë në zonë. Pra, treguesit në nivel zone do të rriten, por treguesit në nivel parcele mbeten të njëjtë me ata të parcelave që kanë ndërtime në momentin e mbushjes. Përgjithësisht, ruhet karakteri apo tipologjia e ndërtimit dhe ajo urbane. Ndërhyrjet infrastrukturore janë përmirësuese, por jo thelbësore.
- **Intensifikim (Intensive development):** Kjo është një formë e dendësimit ku procesi kryesor është ai i realizimit të ndërtimeve të larta, pra me rritje të intensitetit si në nivel zone, ashtu edhe në nivel parcele, dhe/ose ai i rritjes së lartësisë dhe/ose gjurmës së objekteve përmes shtesave. Intensifikimi përfshin edhe procesin e mbushjes, por nuk synon të ruajë karakterin dhe tipologjinë ekzistuese në zonë. Ndryshon nga rihvillimi, pasi nuk synon të ndryshojë funksionin e zonës dhe, përgjithësisht, përdoret në zona (kryesisht) banimi.

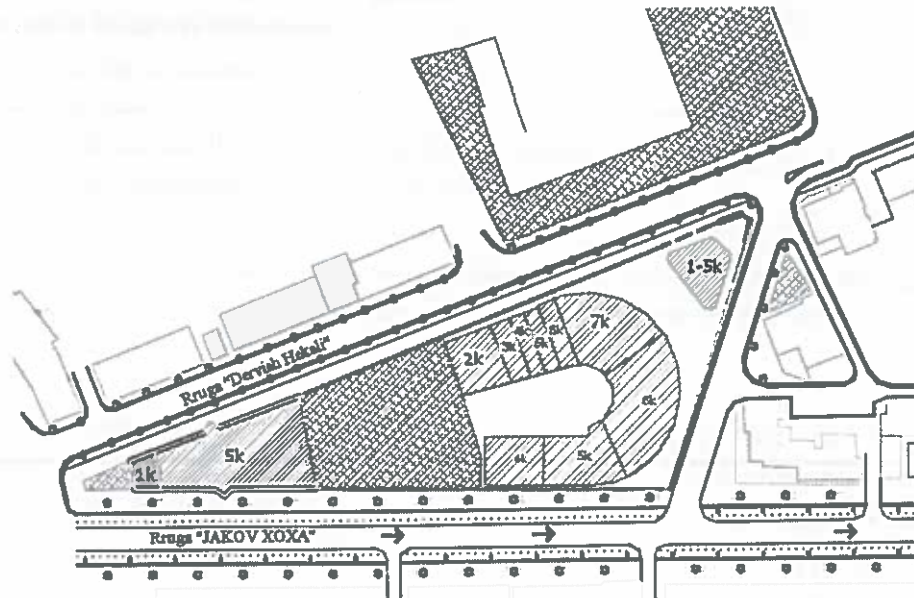


Figura 2. Propozim i ndërhyrjeve

Referuar formës gjeometrike të nën-njesisë, vijës ekzistuese të ndërtimit dhe respektimit të distancave të parashikuara me ligj, është propozuar një ndërhyrje me shtim kati në objektin ekzistues si dhe ndërtime të reja në pronat private. Linjat e propozuara në gjurmët e ndërtimit janë variante fleksible duke përcaktuar KSHT dhe intensitetin maksimal që lejohet në zonë. Kjo linjë mund të përdoret nga ana e zhvilluesve ose jo. Në rast se ka propozime të tjera sa i përket gjurmës dhe sipërfaqes totale të ndërtimit, ato nuk duhet të kalojnë vlerat e përcaktuara nga rregullorja e këtij Plani të Detajuar Vendor në KSHT, KSHR, KSHP dhe intensitet.

### 3. Tipologjitë e propozuara urbane

Duke u bazuar ne parashikimet e pergjithshme te PPV, tipologjite e propozuara për nën-njësinë e marrë në studim janë:

- *GjMe: Zonë me ndërtesa gjatësore me densitet të mesëm.* Zonë me predominancë të tipologjive të ndërtesave gjatësore, me lartësi 4-6 kate dhe intensitete kryesisht 1-1.5. Perzgjedhja e lartësisë (e shprehur ne metra apo numer katesh) ne keto zona do te behet duke respektuar:
- *GjLa: Zonë me ndërtesa gjatësore me densitet të lartë.* Zonë me predominancë të tipologjive të ndërtesave gjatësore, me lartësi mbi 5 kate dhe intensitete zakonisht mbi 1.5
- *Sh: Zonë me tipologji ndërtesash shërbimi.* Zonë ku më tepër se kryesisht 70% e Ksht-së është e përdorimit “shërbime”, ku ndërtesat janë të tipologjisë specifike për këto përdorime. Funkcionet që përfshihen në këtë kategori janë të ndryshme e përfshijnë objekte tregtare, objekte rekreative, restorante e bare etj.

Këto tipologji janë propozuar duke iu referuar:

1. Lartësi të strukturave ekzistuese perreth
2. Normave të lejuara të distancave
3. Diellezimin dhe orientimin
4. Normave mjedisore
5. Zhvillimit ekonomik dhe fluksit të aktiviteteve sociale
6. Potencialit të vendndodhjes së zonës për zhvillim ekonomik

Përcaktimi i distancave midis strukturave ekzistuese dhe atyre të reja është bazuar në ligjin 107/2017 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” datë 31.07.2014, i ndryshuar si dhe akteve nënligjore të tij.

SNL Drejtoria e Projekteve  
të Infrastrukturës  
Ark. Erigels Myrtaj



Drejtore Drejtoria e Projekteve  
të Infrastrukturës  
Ing. Mariola Velaj

