



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
BASHKIA ELBASAN

Nr. \_\_\_\_/prot.

**VENDIM**

Nr. \_\_\_\_/ Datë 28 / 12 / 2018

**“Për miratimin e Planit të Detajuar Vendor në Njesinë me kod 1/27 , sipas  
Planit Përgjithshëm Vendor.”**

Mbështetur në autoritetin e Kryetarit të Bashkisë Elbasan dhe në zbatim të ligjit nr. 139/2015 datë 17.12.2015 “Për vetqeverisjen vendore”; në ligjin nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar; në VKM nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, në VKM nr. 686, datë 22.11.2017, “Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit”; në VKM nr.1096, datë 28.12.2015, “Për miratimin e rregullave, kushteve, procedurave përdorimin dhe menaxhimin e hapësirës publike” dhe me PPV-në e miratuar me vendim të KKT nr.1, datë 29.12.2016, dhe interesin e Bashkisë Elbasan:

**VENDOSA:**

1. Të miratoj Planin e Detajuar Vendor për Njesinë Strukturore me kod 1/27,
2. Plani i Detajuar Vendor me kod 1/27 përbëhet nga dokumentat si vijon :
  - Nisma e Kryetarit të Bashkisë për hartimin e PDV-së me kod 1/27
  - Relacioni dhe Rregullorja e P.D.V.
  - Materiali Hartografik
  - Korespondenca me Institucionet
3. Gjatë miratimit të lejeve të zhvillimit dhe të lejeve të ndërtimit, D.P.T.P duhet të bazohet në kuadrin referues të detyrueshëm të përcaktuar nga legjislacioni në fuqi dhe nga P.D.V-ja.
4. Ngarkohet Drejtoria e Planifikimit të Territorit dhe Projekteve për zbatimin e P.D.V-së me kod 1/27.
5. Ngarkohet Drejtoria e Planifikimit të Territorit dhe Projekteve që 1 (nje) kopje materialin në format shkresor dhe elektronik të PDV-së me kod 1/27 ta dorëzojë në Z.V.R.P.P Elbasan.

**Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.**

Drejtore i D.P.T.P Gentian Tabaku  
Drejtore i D.P.Sh.O. Etleva Kënuti

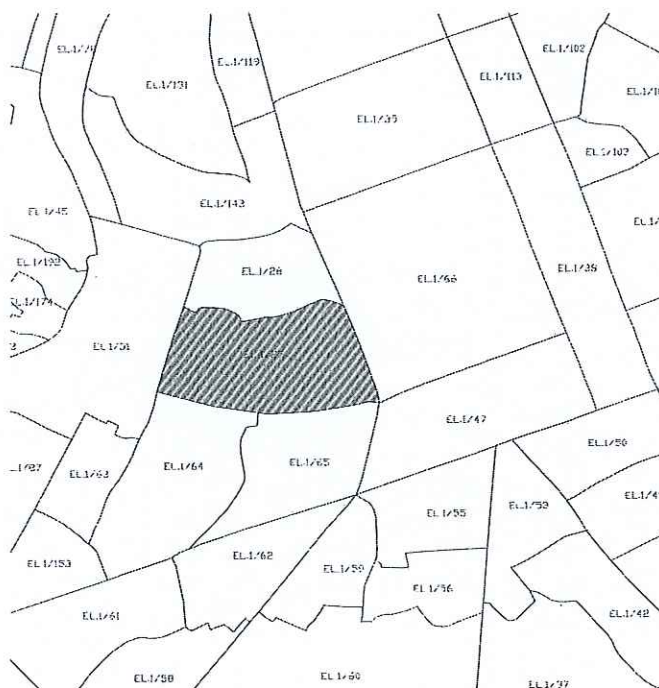


**KRYETARI I BASHKISË**

**Qazim Sejdini**



# PLANI I DETAJUAR VENDOR NJËSIA STRUKTURE 1/27



MIRATOI



KRYETARI I BASHKISË

QAZIM SEJDINI

DREJTORI I DPSHO-së

ETLEVA KENUTI

DREJTORI I DPTP-së

GENTIAN TABAKU

HARTOI:

ark.RAIMOND HAZBALLA

ark.DENIS DJALOSHI

ark.MADIELO GEGA

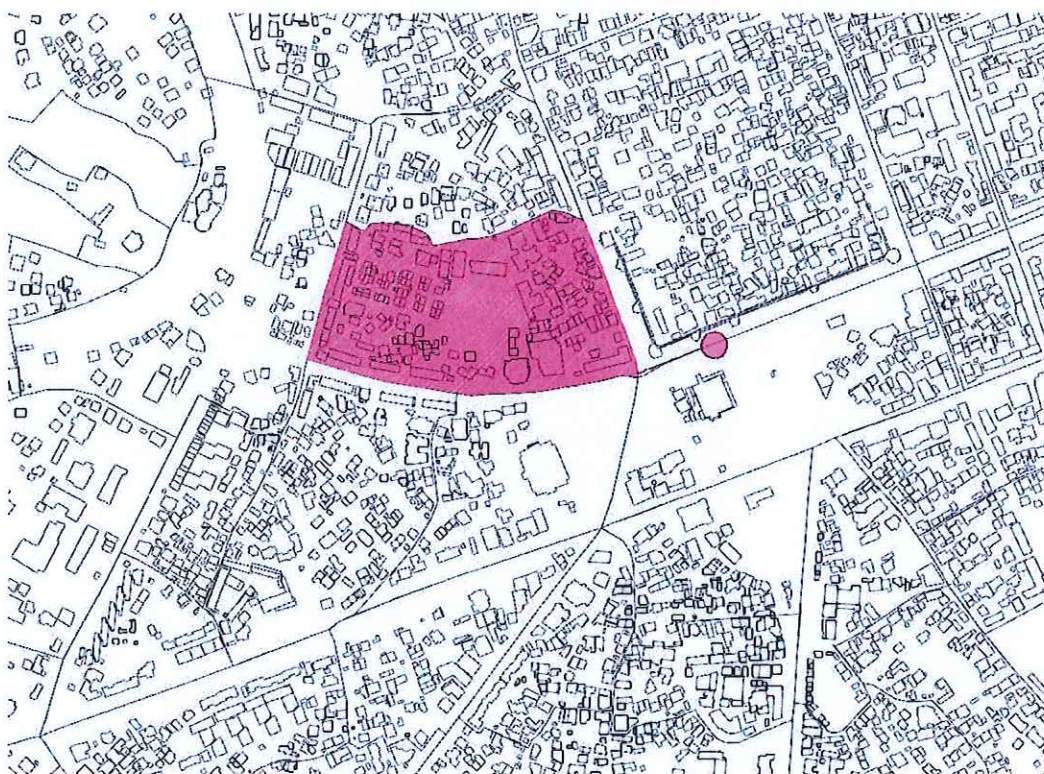
ark.VALBONA LUFTA

## TABELA E PËRMBAJTJES

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Pozicionimi i zonave te studiura ne raport me qytetin                   | 3  |
| 2. Pershkrimi zonave te studiura                                           | 5  |
| 3. Perditesimi i te dhenave ne terren                                      | 6  |
| 4. Analiza e thelluar e gjendjes ekzistuese                                | 8  |
| a) Hapesirat publike dhe infrastruktura ekzistuese                         |    |
| 5. Perdorimet ekzistuese te tokes                                          | 13 |
| 6. Tipologjite ekzistuese te ndertimit                                     | 14 |
| a) Ndertime banimi te tipit linear                                         |    |
| b) Ndertime banimi te tipit kulle                                          |    |
| c) Ndertime banimi te tipit vile                                           |    |
| 7. Rrjeti rrugor dhe sistemi i parkimeve                                   | 17 |
| 8. Parashikimet e PPV mbi zonat ne studim                                  | 18 |
| 9. Propozimet e PPV- Menaxhimi i tokes                                     | 19 |
| a) Kriteret e percaktimit te zonave te mundshme per zhvillim               | 19 |
| b) Normat urbanistike dhe arkitektonike per personat me aftesi te kufizuar | 19 |
| 10. Zonimi i propozuar i perdorimeve te tokes                              | 20 |
| 11. Tipologjite e propozuara urbane                                        | 20 |
| 12. Hapesirat publike te propozuara                                        | 21 |
| 13. Rrjeti rrugor i propozuar                                              | 22 |

**1. POZICIONIMI I ZONAVE TË STUDIARA NË RAPORT ME QYTETIN**

Njesia strukture Nr.1/27 pozicionohet në pjesën veri-perendim te qytetit te Elbasanit. Ajo ndodhet në një distancë prej rreth 20m nga qendra e qytetit ne vije ajrore. Siperfaqja bruto e kesaj nennjesie eshte rreth  $S_{bruto} = 6.6$  Ha.



*Evidentimi i njësise dhe lidhja me qendrën e qytetit*

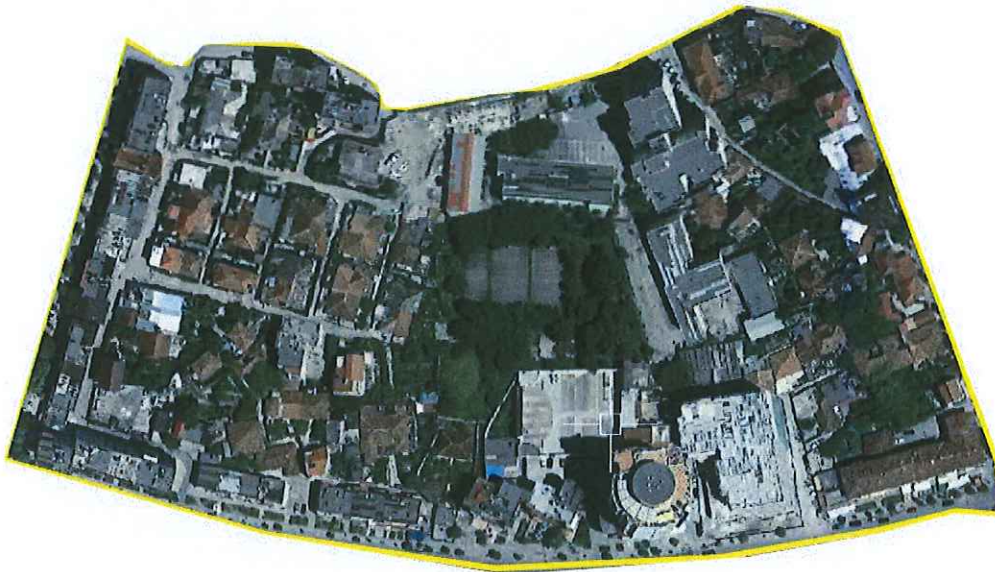
Në këtë njësi janë të vendosura objekte kryesisht vila të ndërtuara para 1990 –ës dhe objekte të ndërtuara pas vitit 2000. Kryesisht zona ka karakter banimi dhe shërbime të pakta tregtare dhe institucione si arsim të mesëm.

## 2. PËRSHKRIMI I ZONES SË STUDIUAR

Njësia strukturore nr.1/27 përbëhet nga objekte me funksion kryesor banimi disa janë dhe jo funksionale për banim, shumë të rënuara. Objektet janë të ndërtuar para vitit 1990 ( kryesisht objekte vila 1 kat deri në 3 kate maksimumi)

dhe pas vitit 2000 ( kryesisht 2 objekte përkatësisht 12 dhe 14 kat). Duke analizuar situatën ekzistuese të objekteve të nën-njesisë në studim shohim se ato janë struktura të uleta 1-3 kat janë vetëm 2 objekte të larta 12 kat dhe 14 kat me parkim nën tokë.

Në zonë mungojnë përveçse parkimeve nëntokesore pasi objektet janë të tipit vilë dhe një pjesë e parkimeve janë të zgjidhura brenda oborreve përkatëse pjesa tjetër përdor korsi të parkimeve anës rrugës, ku rrugët të lenë shumë për të dëshiruar pasi ato nuk janë mjaftueshëm as për të parkuar anës rrugës.



*Gjendja ekzistuese e objekteve të njësise 1/27*

Nga analiza e situatës ekzistuese nxjerrim konkluzionin se zona ka karakter banimi, gjithashtu ka dhe dy shkolla të mesme.

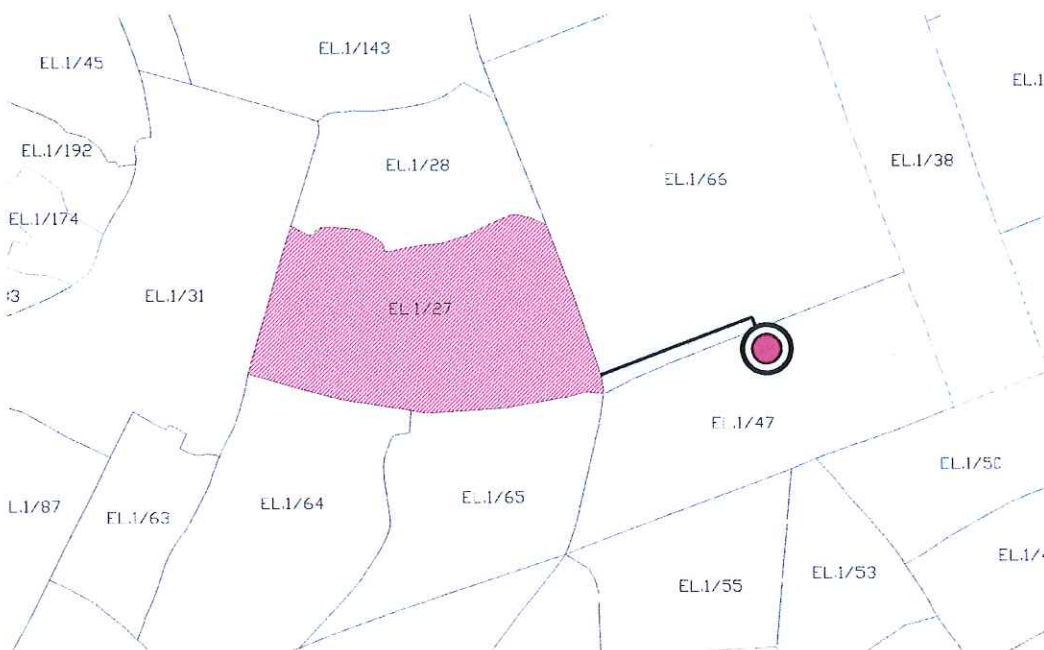
Njësia ndodhet në veri perëndim të qendrës së Elbasanit dhe afërsia që ka me qendrën ia rrit vlerat kësaj zone.

### 3. AZHORNIMI I TË DHËNAVE NË TERREN

Qellimi i këtij studimi urbanistik është krijimi i një baze sa më të azhornuar hartografike mbi të cilin do të bazohen analizat dhe propozimet e Planit të Detajuar Vendor të njesise strukturore 1/27. Për hartimin e kësaj baze hartografike janë mbledhur sa më shumë informacione në terren për të azhornuar situatën e përgjithshme ekzistuese të kësaj njesise dhe korendpndenca me ZVRPP Elbasan.

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 përkshkimi i zones në kembe (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 Elbasan.



*Harta e azhornuar e gjendjes ekzistuese për njësine 1/27*

a-Kriteret e analizës së nxjerre nga informacionet u bazuan në:

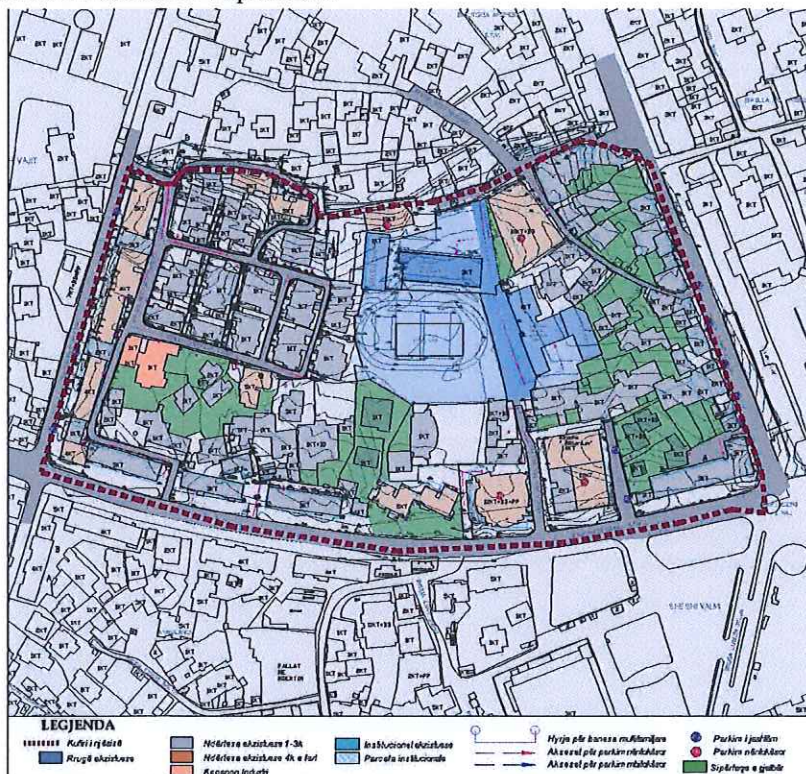
- Verifikimin e numrit të kateve;

- Verifikimi i objekteve para dhe pas 1990
- Percaktimin e funksionit të objekteve
- Percaktimin e aksesibiliteteve;
- Percaktimin e cilësise së ndërtimit;
- Qëndrueshmërinë konstruktive dhe mjedisore;
- Percaktimin e funksioneve ekzistuese;
- Saktesimi i fasadave kallkan;
- Percaktimin e tipologjise konstruktive;

Perveç analizes së detajuar të situates ekzistuese së objekteve, u analizuan gjithashtu edhe situata e rrjetit rrugor dhe të hapësirave publike, për të parë pershtatshmerine dhe gjendjen e tyre fizike.

b-Kriteret u bazuan në:

- Percaktimin e tyre dhe shërbimin që ato ofrojnë për zonën në studim;
- Percaktimin e gjendjes në të cilën ato ndodhen;
- Përdorimin aktual të hapësirave



Harta e azhurnuar e gjendjes ekzistuese 1/27

#### 4. ANALIZA E THELLUAR E GJËNDJES EKZISTUESE

##### a) HAPESIRAT PUBLIKE DHE INFRASTRUKTURA SOCIALE EKZISTUESE

Njësia strukturore është një zonë e cila ndodhet ne qender te qytetit me intesitet te ulet ndërtimi, prandaj hapësirat publike janë të kufizuara dhe jo funksionale. Përveç kësaj, zona vuan nga një mungesë e theksuar aksesibiliteti në brendësi të saj, strukturat urbane para viteve 90' si dhe 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 përballët gjithashtu me mungesën e ambienteve shplohëse dhe të aktiviteteve për të gjitha grupmoshat qe i perkasin kesaj njesie.

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 mirëqënie për komunitetin. Duhet shtuar hapësirat e gjelberta si dhe sheshe per rekreacion ne funksion te qytetareve.



*Foto ne rruget kryesore qe kufizojne njesine*



*Foto ne rruget kryesore qe kufizojne nen njesine*

**Njësia strukturore 1/27 – Gjendja ekzistuese**

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| Sipërfaqe e njësisë              | 66021.3 m <sup>2</sup>  |
| Sipërfaqe e banimi               | 51 974.6 m <sup>2</sup> |
| Sipërfaqe rruge dhe sheshe       | 12333.7m <sup>2</sup>   |
| Sipërfaqe institucionesh         | 1713.8 m <sup>2</sup>   |
| Intesiteti I ndertimit per banim | 0.92                    |
| Lartesia maksimale               | 1kat - 14 kat           |
| Tipologjia                       | Banim/arsim /sherbime   |

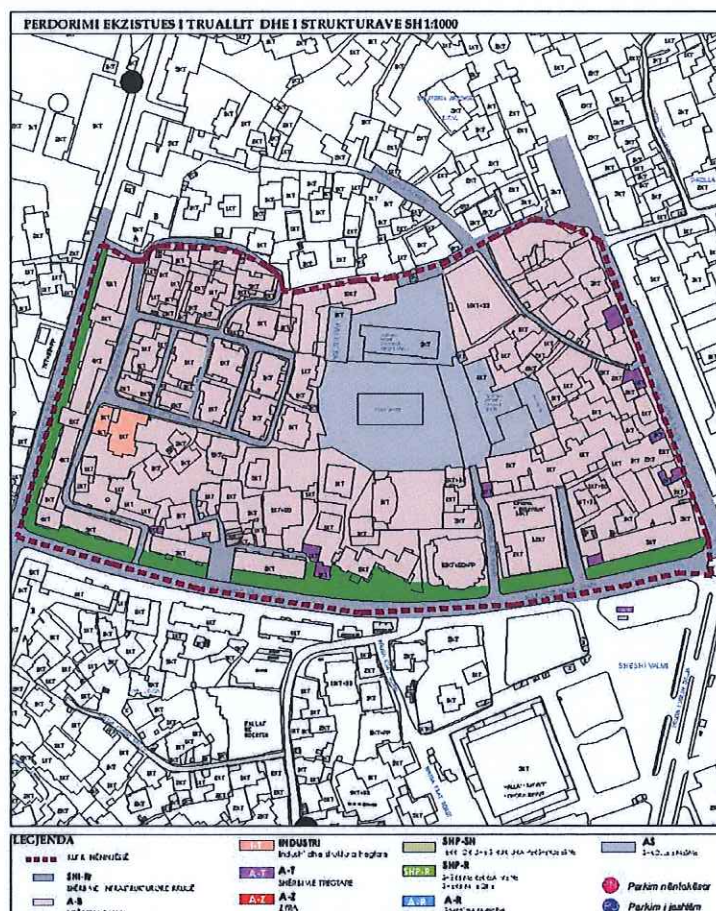
**5. PËRDORIMET EKZISTUESE TË TOKËS**

Në njësine stukturore 1/27 perveç përdorimit kryesor të tokës sipas kategorisë banim (A2-1) institucion (IS), sherbime infrastrukture(INT ), aktivitete sociale dhe rekreative (AR-1), dhe arsim (AS3-1).

Në kategorinë banim përfshihen ndërtesa banimi kolektive dhe individuale dhe ndertime lineare të cilat janë ndërtuara në periudha të ndryshme kohore. Shumica e ketyre ndertimeve jane në gjendje jo shumë të mirë.

Nën kategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe strukturave për banimin në këtë njësi janë:

- Shërbimet tregëtare (S2) si marketet, kancelaritë, lokale etj.
- Shërbime te tjera (A-P)
- Ndërtime banimi (A2-1)
- Shërbime rekreative (AR-1)
- Arsim (AS3-1)
- Institucion (IS-6)



Harta e përdorimeve ekzistuese të tokës

## 5. TIPOLOGJITË EKZISTUESE TË NDËRTIMIT

Tipologjia dhe morfologjia urbane ekzistuese brenda territorit të njësise strukturore 1/27 u klasifikuan kryesisht si:

- Banesa unifamiljare për përdorim privat, vila.

Kjo tipologji ndërtimore i përket periudhës së para viteve 1990 dhe pas viteve 1990.

- Banesa multifamiljare lineare

Në njësinë 1/27 janë pallate 3-kateshe dhe 5-kateshe të para viteve 1990.

- Banesa multifamiljare tip kullë

Gjenden katër pallate : 14 kat, 12 kat dhe 2 banesa kolektive 10 kat në nen-njesine 1/27 ndërtuar pas viteve 2000.

a) Ndertime banimi te tipit linear

b) Ndertime banimi te tipit kulle

c) Ndërttime banimi te tipit vile

[illegible]

**6.RRJETI RRUGOR EKZISTUES DHE PARKIMET**

Njësia strukturore 1/27 kufizohet ne jug nga bulevardi “Aqif Pasha”.

Ne lindje nga rruga “Janaq Kalica”, ndersa ne perendim nga rruga e propozuar



*Pamje nga rruga “Janaq Kalica”*

Rruga “Janaq Kalica” është me dy korsi, gjendja e saj është relativisht e mire por ka nevojë për një ristrukturim.



*Pamje nga bulevardi "Qemal Stafa"*

Bulevardi "Aqif Pasha" është rrugë kryesore dhe është në procesin e kryerjeve të punimeve.



*Pamje nga bulevardi "Qemal Stafa"*

Bulevardi "Aqif Pasha" është rrugë në punë e sipër e cila po zgjerohet me standartet e një rrugë kryesore urbane.



Rrugët brenda pallateve të lenë për të dëshiruar. Ka nevojë për një rristrukturim.

## ***7. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR MBI ZONEN NË STUDIM***

### **Njësia strukturore 1/27**

#### **Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim**

##### **1. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të. - Banim/Shërbime/Arsim.**

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

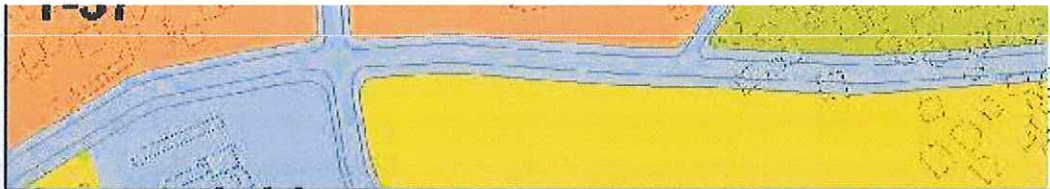
Lejohen zhvillime brenda nënkategorive të lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të. Përdorimi dhe zënia e territorit lejohet vetëm për zhvillimin e banesave me aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat e Njësise strukturore të banimit. Aktivitetet tregtare janë të lejuara në katet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

##### **3. Përdorimet e papërputhshme**

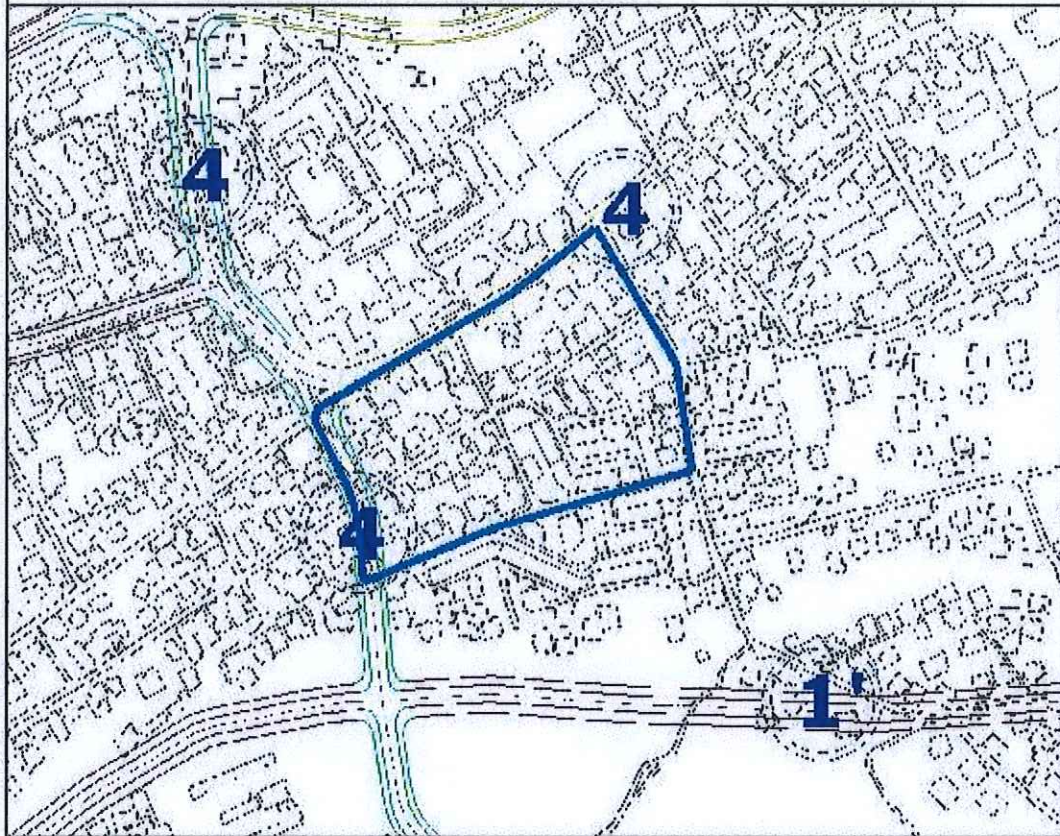
Cdo lloj përdorimi i papërputhshëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 1 më sipër.

##### **4. Tipologjitë e propozuara të**

**strukturave - Zhvillime të strukturave të**



### SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR



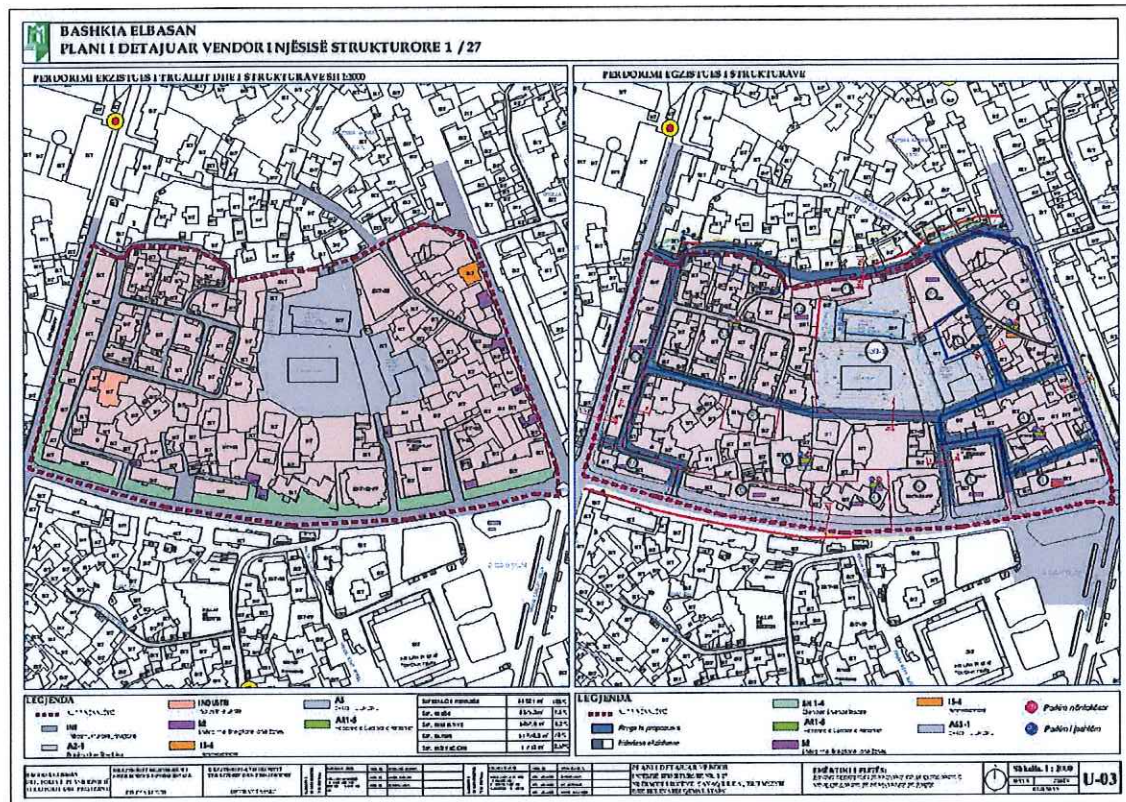
#### LEGJENDE

- 1. rrëzimi
- 2. rrëzimi
- 3. rrëzimi
- 4. rrëzimi
- 5. rrëzimi
- 6. rrëzimi
- 7. rrëzimi
- 8. rrëzimi
- 9. rrëzimi
- 10. rrëzimi
- 11. rrëzimi
- 12. rrëzimi
- 13. rrëzimi
- 14. rrëzimi
- 15. rrëzimi
- 16. rrëzimi
- 17. rrëzimi
- 18. rrëzimi
- 19. rrëzimi
- 20. rrëzimi
- 21. rrëzimi
- 22. rrëzimi
- 23. rrëzimi
- 24. rrëzimi
- 25. rrëzimi
- 26. rrëzimi
- 27. rrëzimi
- 28. rrëzimi
- 29. rrëzimi
- 30. rrëzimi
- 31. rrëzimi
- 32. rrëzimi
- 33. rrëzimi
- 34. rrëzimi
- 35. rrëzimi
- 36. rrëzimi
- 37. rrëzimi
- 38. rrëzimi
- 39. rrëzimi
- 40. rrëzimi
- 41. rrëzimi
- 42. rrëzimi
- 43. rrëzimi
- 44. rrëzimi
- 45. rrëzimi
- 46. rrëzimi
- 47. rrëzimi
- 48. rrëzimi
- 49. rrëzimi
- 50. rrëzimi
- 51. rrëzimi
- 52. rrëzimi
- 53. rrëzimi
- 54. rrëzimi
- 55. rrëzimi
- 56. rrëzimi
- 57. rrëzimi
- 58. rrëzimi
- 59. rrëzimi
- 60. rrëzimi
- 61. rrëzimi
- 62. rrëzimi
- 63. rrëzimi
- 64. rrëzimi
- 65. rrëzimi
- 66. rrëzimi
- 67. rrëzimi
- 68. rrëzimi
- 69. rrëzimi
- 70. rrëzimi
- 71. rrëzimi
- 72. rrëzimi
- 73. rrëzimi
- 74. rrëzimi
- 75. rrëzimi
- 76. rrëzimi
- 77. rrëzimi
- 78. rrëzimi
- 79. rrëzimi
- 80. rrëzimi
- 81. rrëzimi
- 82. rrëzimi
- 83. rrëzimi
- 84. rrëzimi
- 85. rrëzimi
- 86. rrëzimi
- 87. rrëzimi
- 88. rrëzimi
- 89. rrëzimi
- 90. rrëzimi
- 91. rrëzimi
- 92. rrëzimi
- 93. rrëzimi
- 94. rrëzimi
- 95. rrëzimi
- 96. rrëzimi
- 97. rrëzimi
- 98. rrëzimi
- 99. rrëzimi
- 100. rrëzimi

#### 4. TRUPI RRUGES



|           |                       |              |               |       |        |   |
|-----------|-----------------------|--------------|---------------|-------|--------|---|
| PODROSHET | FIRMA "ARTIJS" S.R.L. | GRUPET PUNES | PLAN STUDIOSI | L.K.  | N.A.M. | T |
|           |                       |              |               | FIRMA |        | T |



*Fragment nga hartat e perdorimeve te propozuara te tokës dhe ndërrhyrjeve të propozuara, PPV  
Bashkia Elbasan 2016*

## 8. PROPOZIMET E PLANIT TË DETAJUAR VENDOR

# MENAXHIMI I TOKËS

Plani i Pergjithshem Vendor i Bashkise Elbasan e ka klasifikuar njesine 1/27 si zone per rizhvillim.

Kjo direktive e PPV-së i jep nje mundesi te dyte rihvillimi, rindertimi dhe rikualifikimi te kesaj zone, duke pasur parasysh gjithmone faktin se:

- a) duhet bazuar ne zhvillimin e barabarte dhe respektimin e interesave te te gjithe qytetareve
- b) PDV vendos kushte dhe kriteret per menaxhimin dhe zhvillimin e metejshem te prones.

Informacioni jo i plote persa i perket pronesise se truallit beri qe hartimi i planit te bashkimit dhe ndarjes se parcelave te jete jo i plote. Duke u bazuar ne kete fakt u gjykua e arsyeshme te

percaktoheshin Sipërfaqet minimale per zhvillimin e pronave mbi bazen e zhvillimit te kerkuar.

Ne kete menyre ky kriter garanton perfshirjen e me shume aktoreve ne proces duke patur parasysh deshirat dhe nevojat e tyre si elemente baza per vendimmartjen mbi zhvillimin e zones.

a) Kriteret e percaktimit të zonave të mundshme për zhvillim

Percaktimi i zonave per zhvillim është nxjer nga baza e informacioneve te mbledhura mbi gjendjen ekzistuese dhe ZVRPP Elbasan. Ne kete menyre jane konsideruar te gjitha:

- Hapsirat 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 Elbasan.

Pjesa tjeter e mbetur ose e konsideruar është ajo qe do te zhvillohet me tej ne baze te PDV per kete zone.

b) Normat urbanistike dhe arkitektonike per personat me aftesi te kufizuar

Hapesirat per kembesoret:

Projektet qe i perkasin hapesirave publike me qellimin e vetem per t'u perdorur nga kembesoret, duhet te parashikojne te pakten nje rruge hyrese qe te lejoje perdorimin e impianteve ngritese aty ku është e nevojshme, perdorimin e sherbimeve sociale dhe shfrytezimin e ambjenteve nga personat me aftesi te kufizuar.

Trotuaret

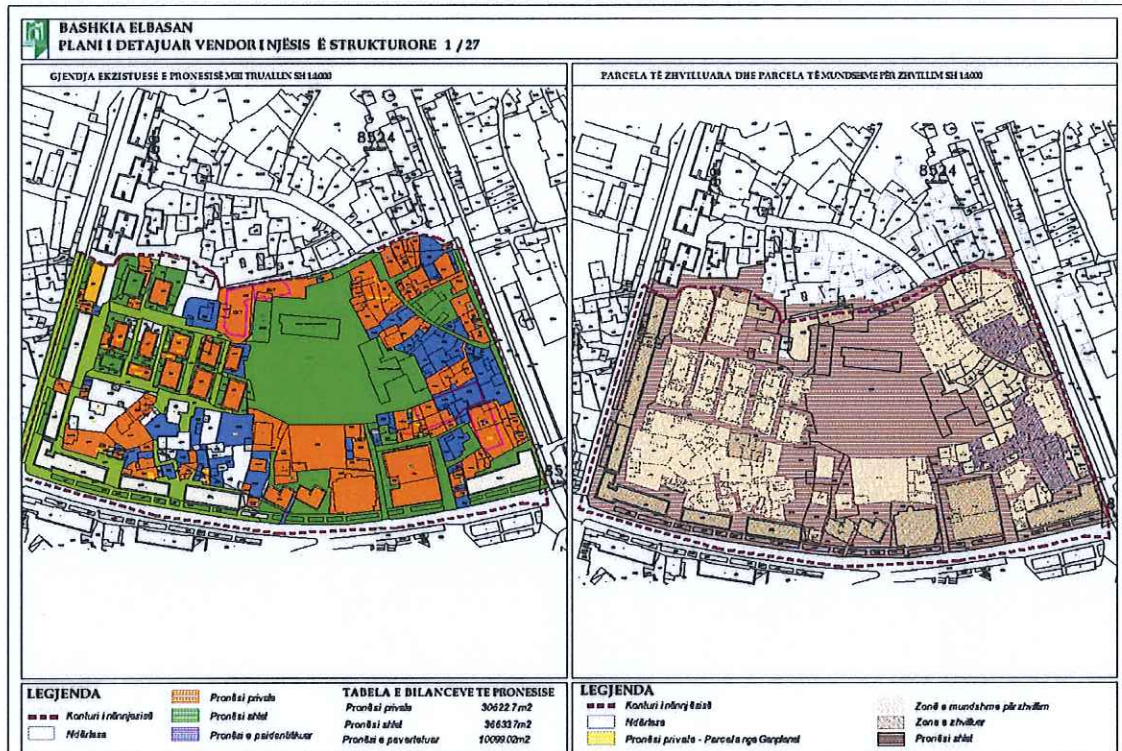
Vendkalimet per kembesoret

1. Ne rruge me fluks te larte trafiku, vendkalimet per kembesoret duhet te jene te ndriçuara ne oret e erresires ose te renies se fluksit te drites.

2. Fundi i rruges ne afersi te vendkalimeve per kembesoret, behet i dallueshem nepermjet ashpersimit te krijuar mbi Sipërfaqen e rruges, pengesave te vendosura mbi rruge me qellim sinjalizimin e domosdoshmerisht per uljen e shpejtesise.

3. Platforma e shpetimit duhet te jene te arriteshme per personat me karrige me rrota.

4. Semaforet duhet te jene te pajisur me lajmerues akustik, qe sinjalizojne kohen per kalim te lire, per personat qe nuk shohin, dhe per ata qe levizin ngadale u nevojitet komanda manuale te arritshme per te lejuar kohen e mjaftueshme per kalimin e rruges.



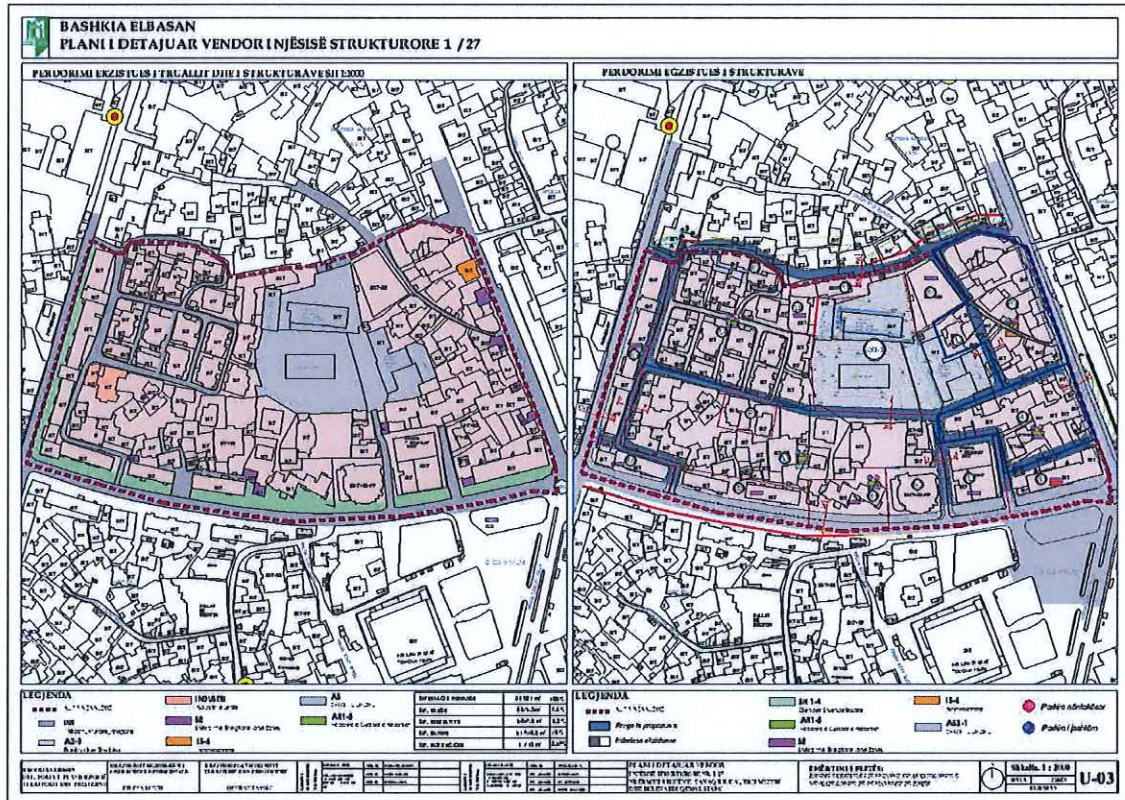
Harta e pronësive mbi token

## 9. ZONIMI I PROPOZUAR I PËRDORIMEVE TË TOKËS

Zonimi i propozuar i tokës për njësinë strukturore 1/27 është realizuar në përputhje të plotë me parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të qytetit.

Zona në studim nuk paraqet një konfiguracion urban e territorial dhe konsiderohet si një sistem urban i krijuar në mënyrë spontane pa lënë hapësirë për një zhvillim të ardhshëm. Prandaj në këtë mënyrë PDV parashikon zhvillimin e parcelave sipas kategorisë së përdorimit banim (A2-1) dhe shërbime publike (AR-1), gjithashtu ka në konsideratë edhe ristrukturimin dhe rikualifikimin e hapësirave të degraduara, në mënyrë që këto hapësira të luajnë një rol të rëndësishëm në rritjen e mirëqenies së komunitetit që banon.

Ndërrhyrjet do të bazohen në përmirësimin e infrastrukturave publike në zonë.



*Harta e propozimeve te perdorimit te tokes*

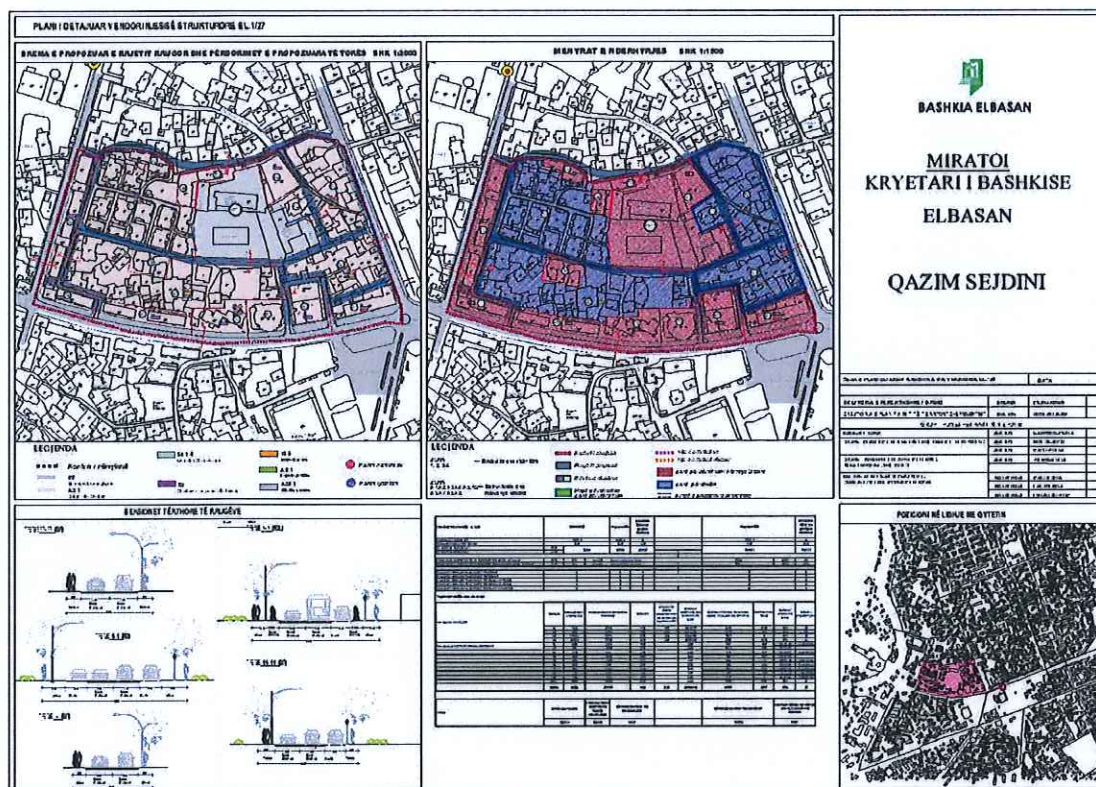
## 10. MËNYRAT E NDËRHYRJES NË NJËSINË STRUKTURE

Nderhyrja ne njesine strukture 1/27, e cila percakton objektivat qe duhen te arrihen duke u bazuar gjithnje ne parashikimet e Planit te Pergjithshem Vendor te Elbasanit, është

a. Rindërtim ose rishvillim;

Menyrat e nderhyrjes nuk jane te njetrajtshme per faktin se zona nuk është homogjene duke u fokusuar me ndertim/rizhvillim ne hapesirat private dhe ato shtetore ne se nevoja e kerkon ne nje te ardhme te afert.

Strukturat e reja lejohen vetem brenda hapesirave te mundshme per rizhvillim te njesis ne studim.



Harta e zonave të mundshme për zhvillim si dhe ristrukturim

## 11. TIPOLOGJITË E PROPOZUARA URBANE

Duke u bazuar në parashikimet e përgjithshme të PPV, tipologjitë e propozuara janë strukturat e larta deri në 12 kate për njësinë 1/27 ne studim.

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

- Lartësitë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re
- Normat e lejuara të distancave
- Diellëzimin dhe orientimin
- Respektimin e normave mjedisore

Përcaktimit i distancave midis strukturave ekzistuese dhe atyre të reja do të bazohet në Ligjin “Për Planifikimin e Territorit”, i ndryshuar, dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij.

Të gjitha zhvillimet e reja do të synojnë në zhvillimin e metejshëm të zonës duke rritur sa më shumë të gjitha ato standarde që aktualisht mungojnë në këto zone.

## 12. HAPSIRAT PUBLIKE TË PROPOZUARA

Rizhvillimi, ristrukturimi urban dhe konsolidimi i njësisë 1/27 në studim është qëllimi kryesor i kësaj PDV.

Vetëm në këtë mënyrë mund të arrihet që kësaj zone ti jepet një karakter urban duke e bërë sa më shumë që të jetë e mundur pjesë të strukture urbane të qytetit të Elbasanit.

Ndërtimet urbane të reja me formën e tyre do të krijojnë hapësira dhe do të mbartin funksione shërbimesh që do të pasurojnë dhe do të japin vlera më tepër këtë njësi.

Gjithashtu qëllimi i PDV është që të rritet “çështja urbane” dhe “mireqenia e të jetuarit”, zgjidhja e infrastrukture, se hapësirave urbane, gjelbërimit, etj.

Shoqërimi i kësaj strategjie me elemente të design-it urban do të ketë tendencën e krijimit të kushteve sa më të këndshme për aktivitetet e parashikuara në këtë territor, duke përdorur:

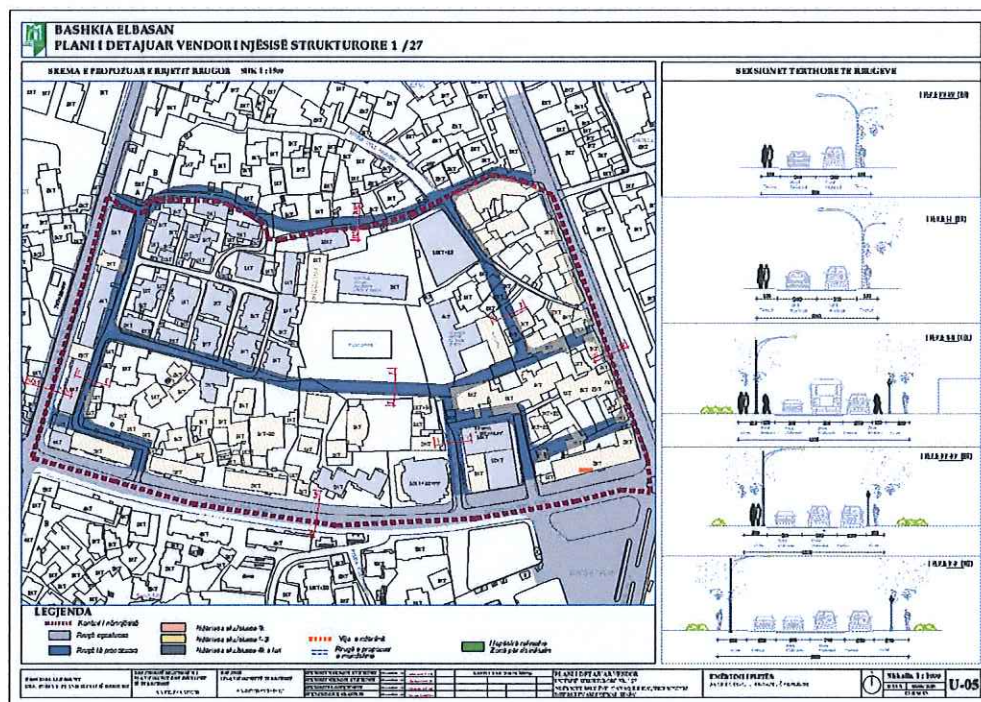
1. Mobilimit urban:
  - a. Elemente ndriçimi;
  - b. Stola;
  - c. Kënde lojrash;
  - d. Gjelbërim i lartë dhe i ulët;
  - e. Sipërfaqe të gjelbërta;
  - f. Depozitues të mbeturinave;
2. Elementeve ujor;
3. Elementeve hijezues;
4. Sinjalistikës.

Më poshtë jepen konkretisht propozimet mbi treguesit dhe sipërfaqet e shfrytëzuara për hapësirat publike të tipit rrugë, shesh, gjelbërim dhe ndërtim për çdo njësi.

### Njësia strukturore 1/27 – Gjendja e propozuar

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Sipërfaqe e njësisë                  | 66021.3 m <sup>2</sup>    |
| Sipërfaqe ndërtimi total për njësinë | 264085m <sup>2</sup>      |
| Sipërfaqe ndërtimi për ristrukturim  | 15131m <sup>2</sup>       |
| Sipërfaqe institucionesh             | 1713.8 m <sup>2</sup>     |
| Intensiteti i ndërtimit për banim    | 4                         |
| Lartësia maksimale                   | 12 kate                   |
| Tipologjia                           | Banim/shërbime dhe Arsime |

## 13. RRJETI RRUGOR I PROPOZUAR



Propozimi i rrugëve

Rrjeti rrugor i propozuar nga ky Plan i Detajuar Vendor bazohet në parashikimet e rrjetit rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor. Të dy keto instrumente të planifikimit i hapin rrugë zhvillimit të zonës sipas parametrave të lartë, të ngjashëm me ekzistuesit. 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.

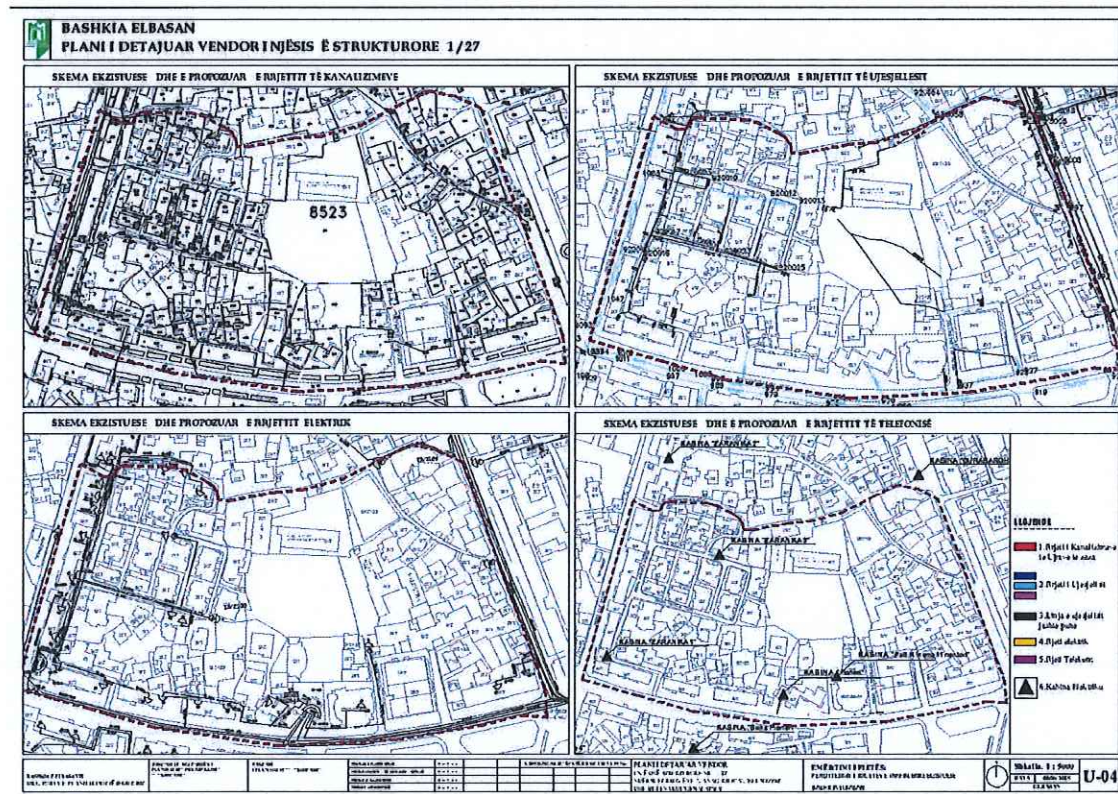
Në gjendjen ekzistuese, të analizuar në kapitujt e mësipërm, kemi vetëm rrugët kryesore që paraqesin dimensione tërthore që luhaten 7 m – 10 m dhe zënë rreth 10% të territorit, ndërsa në propozim dimensionimi tërthor i akseve rrugore do të luhatet ndërmjet 8m me preje BR\_I-I, BR\_RR-RR', për rrugët e brendshme dhe 12m BR\_MM-MM' dhe 16m KOL\_N-N DHE dhe ND\_M-M' 16m sipas prerjeve për rrugët e jashtme kufitare sipas propozimit të PPV Elbasan. Rruga Nderqytetase (ND) Bulevardi Aqif Pasha aktualisht është 22 m.

Në rristurimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve. Gjithashtu ato do të parashikohen edhe ne objektet e reja duke pasur parasysh standartin e vene nga PPV-ja. Hapsirat 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 qënë në shërbim të banorëve dhe aktiviteteve përkatëse.

Rikualifikimi dhe rikonstruksioni i rrugëve hyrëse dhe dalëse në hapësirë do lehtësojë zhvillimin e funksioneve dhe aktiviteteve në shërbim te komunitetit.

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

- Kanalizimet e ujrave të bardha dhe të zeza
- Rrjeti i ujesjellësit
- Rrjeti i internetit-telefonisë
- Ndrichi dhe rrjeti elektrik.



*Propozimi i rrjeteve infrastrukturore*

### KONKLUZIONI

Qellimi i PDV është që të rritet “cilesia urbane” dhe “mireqenia e të jetuarit”, zgjidhja e infrastruktures, se hapësirave urbane, gjelbërimit, etj.

MIRATOI

KRYETARI I BASHKISË

QAZIM SEJDINI

DREJTORI I DPSHO-së

ETLEVA KENUTI

HARTOI:

ark.RAIMOND HAZBALLA

ark.DENIS DJALOSHI

ark.MADIELO GEGA

ark.VALBONA LUFTA

DREJTORI I DPTP-së

GENTIAN TABAKU



QAZ

**QAZIM SEJDINI**

ETLEVA KENUTI

ark.VALBONA LUFTA

GENTIAN TABAKU

GENTIAN TABAKU

## TABELA E PËRMBAJTJES

|                                                                  |   |
|------------------------------------------------------------------|---|
| KREU I.....                                                      | 5 |
| OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET .....                          | 5 |
| Neni 1 .....                                                     | 5 |
| Objekti.....                                                     | 5 |
| Neni 2 .....                                                     | 5 |
| Qëllimi.....                                                     | 5 |
| Neni 3 .....                                                     | 5 |
| Përkufizimet .....                                               | 5 |
| Neni 4 .....                                                     | 6 |
| Fusha e aplikimit .....                                          | 6 |
| Neni 5 .....                                                     | 6 |
| Struktura dhe formati i Planit të Detajuar Vendor.....           | 6 |
| KREU II .....                                                    | 6 |
| SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR .....                      | 6 |
| Neni 6 .....                                                     | 6 |
| Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim..... | 6 |
| Neni 7 .....                                                     | 7 |
| Kategorite dhe nenkategorite e përdorimit të tokës.....          | 7 |
| KREU III .....                                                   | 8 |
| Rregulla të përgjithshme zhvillimi .....                         | 8 |
| Neni 8 .....                                                     | 8 |
| Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave .....           | 8 |
| Neni 9 .....                                                     | 8 |
| Lartësia e katit.....                                            | 8 |
| Neni 10.....                                                     | 8 |
| Gjatësia minimale e strukturave .....                            | 8 |
| Gjërësia maksimale e strukturave .....                           | 8 |
| Neni 12 .....                                                    | 9 |
| Shkallëzimet.....                                                | 9 |
| Neni 13 .....                                                    | 9 |
| Parkimi .....                                                    | 9 |
| Neni 14.....                                                     | 9 |
| Vazhdimësia e objekteve kallkan .....                            | 9 |
| Neni 15 .....                                                    | 9 |

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese .....                                         | 9  |
| Neni 16 .....                                                                               | 9  |
| Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese .....                         | 9  |
| Neni 17 .....                                                                               | 10 |
| Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave.....                                           | 10 |
| Neni 18 .....                                                                               | 10 |
| Intensiteti i ndertimit me kushte.....                                                      | 10 |
| KREU III .....                                                                              | 11 |
| RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO PARCELË.....      | 11 |
| Neni 19 .....                                                                               | 12 |
| ZONA A1 .....                                                                               | 12 |
| Neni 20 .....                                                                               | 13 |
| ZONA A2 .....                                                                               | 13 |
| Neni 21 .....                                                                               | 15 |
| ZONA A3 .....                                                                               | 15 |
| Neni 22 .....                                                                               | 16 |
| ZONA A4 .....                                                                               | 16 |
| Neni 23 .....                                                                               | 18 |
| ZONA : R1, R2, R3, R4, R5,R6,R7,R8,R9 .....                                                 | 18 |
| KREU IV .....                                                                               | 19 |
| RREGULLAT E NENDARJES DHE BASHKIMIT TE PARCELAVA CDO NJESI.....                             | 19 |
| Neni 24 .....                                                                               | 19 |
| Kushtet per procesin e nenndarjes (sipas rregullores se PPV-se): .....                      | 19 |
| Neni 25 .....                                                                               | 20 |
| KREU V .....                                                                                | 20 |
| RREGULLAT BAZE PER INFRASTRUKTUREN E LEVIZJES.....                                          | 20 |
| Neni 26 .....                                                                               | 20 |
| Distanca e ndertimeve nga trupi rrugor.....                                                 | 20 |
| Neni 27.....                                                                                | 20 |
| Kushtet teknike dhe permasat.....                                                           | 20 |
| KREU VI.....                                                                                | 21 |
| RREGULLAT DHE NORMAT URBANISTIKE DHE ARKITEKTONIKE PER PERSONAT ME AFTESI TE KUFIZUAR ..... | 21 |
| Neni 28 .....                                                                               | 21 |
| Objekti dhe Qellimi.....                                                                    | 21 |

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Neni 29.....                                                        | 22 |
| Hapsirat per kembesoret.....                                        | 22 |
| Neni 30 .....                                                       | 22 |
| Vendkalimet per kembesoret.....                                     | 22 |
| Neni 32 .....                                                       | 23 |
| Shkallet dhe platforma .....                                        | 23 |
| Neni 33 .....                                                       | 23 |
| Hapsirat e jashtme te nderteses dhe elementet perberes te tyre..... | 23 |
| Neni 34 .....                                                       | 23 |
| Sherbime te veçanta per shfrytezim publik                           |    |
| Neni 35.....                                                        | 23 |
| Rregullat e pergjithshme per ndertesat.....                         | 24 |

## KREU I

### OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

#### Neni 1

##### Objekti

Kjo rregullore ka për objekt kushtet e zhvillimit sipas rregullores së zhvillimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, rregullat e përdorimit të tokës për çdo zonë e njësi, si dhe rregulla të tjera sipas rregullores së planifikimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, në përputhje me kontekstin lokal të bashkisë dhe territorit të saj dhe përcaktimet e Planit të Përgjithshëm Vendor.

#### Neni 2

##### Qëllimi

Qëllimi i rregullores është përcaktimi i përdorimeve të lejuara të tokës, treguesve të zhvillimit dhe standarteve të tjera për territorin duke synuar arritjen e objektivave të zhvillimit të qëndrueshëm të përcaktuara nga, Plani i Përgjithshëm Vendor dhe Rregullorja e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Elbasan.

#### Neni 3

##### Përkufizimet

**1. Përveç termave të legjislacionit,** termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë kuptimet emëposhtme:

- a) “Fashë territoriale” është zona kryesisht lineare e cila krijohet nga hapësira e përkatësisë së një elementi territorial ekzistues, apo të propozuar dhe përmban brenda saj një matricë aktivitetesh, funksionesh dhe kategorish të përdorimit të tokës, sipas propozimeve të PPV-së.
- b) “Mënyrat e ndërhyrjeve në territor” është përkufizimi i përmbledhur i formave dhe proceseve që karakterizojnë llojin e zhvillimit që lejohet në një zonë me prioritet zhvillimi apo njësi strukturore.
- c) “Të paaplikueshme (PA)” janë treguesit e zhvillimit për të cilët nuk jepen vlera në rregullore, pasi nuk janë të aplikueshëm për rastin në fjalë.
- d) “Zonë me prioritet zhvillimi” është çdo zonë për të cilën Bashkia përcakton prioritet të lartë zhvillimi sipas PPV-së dhe fazave të zbatimit të saj, pavarësisht kufijve të njësiestrukturore.

**2. Termat e përdorur në këtë rregullore** kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në ligjin nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

#### **Neni 4**

##### **Fusha e aplikimit**

Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detajuar Vendor i njësisë strukturore 1/27, dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të miratuar të këtyre njësive, të përcaktuar në hartën e Përdorimeve të Propozuara të Tokës të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Elbasan.

#### **Neni 5**

##### **Struktura dhe formati i Planit të Detajuar Vendor**

Plani i Detajuar Vendor përmban :

**1. DOKUMENT I NISMES.**

- a. Relacion/Analize
- b. Statusi juridik i pasurive(listen e parcelave dhe pronareve te zones nga ZRPP-ja)

**2. ALBUM I PDV-se**

- a. Gjendja egzistuese;
- b. Analizae pronesise mni truallin dhe parcelave te zhvilluara.
- c. Zonim egzistues i territorit sipas kategorive dhe nenkategorive te perdorimit te tokes.
- d. Skema e rrjetit rrugor te propozuar dhe propozimi i tokes.
- e. Ekstrakt nga plani i pergjithshem vendor i Bashkise se Elbasanit.
- f. Zbardhja

**3.Relacioni shpjegues i PDV-së;**

**4.Rregullorja e Planit të Detajuar Vendor**

## **KREU II**

### **SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR**

#### **Neni 6**

##### **Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim**

Njësitë strukturore janë krijuar përmes zbatimit të kriterëve të përcaktuara në nenin 77 të rregullores së planifikimit të territorit, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, nr.686, datë 22.11.2017. Veç këtyre kriterëve, sipas rastit, janë marrë në konsideratë edhe kriteret e mëposhtme:

1. Njësia strukturore është pjesë përbërëse e zonës që detajohet në nivelin e nënkategorisë së përdorimit të tokës, sipas shtojcës I të kësaj rregulloreje.

2. Kufijtë e njësive strukturore përcaktohen gjatë hartimit të dokumentit të planifikimit, në mënyrë të tillë që një njësi:

a) të ketë një kufi të vetëm e të mbyllur dhe të identifikohet në mënyrë unike në territor;

b) të mos ketë përdorime të papërputhshme dhe me ndikime negative mes tyre;

c) të respektojë zonime të veçanta të detyrueshme nga legjislacioni sektorial (zonat e mbrojtura mjedisore, kulturore etj.), sipas rastit;

ç) të kufizohet nga elemente fizike territoriale të dallueshme, si rrugë, linja hekurudhore, breza mbrojtës dhe sanitarë, brigje ujore, përrenj, lumenj etj.

3. Njësia mund të përmbajë disa kategori /nënkategori përdorimi toke, pjesë të një sistemi të vetëm territorial, në përputhje me nenin 79 të kësaj rregulloreje.

1. Disa nga njësitë strukturore, apo ndarjet e tjera sipas rastit, përcaktohen si zona për të cilat hartohet PDV-ja, sipas nenit 68 të rregullores së planifikimit të territorit, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, nr. 686, datë 22.11.2017:

#### **Objekti dhe qëllimi i PDV-së**

1. Njësitë, për të cilat hartohen plane të detajuara vendore, përcaktohen në dokumentin e Planit të Përgjithshëm Vendor, në bazë të përcaktimeve të kësaj rregulloreje.

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

a) zhvillimin dhe/ose rizhvillimin 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, në përputhje me nenet 30 dhe 31 të ligjit.

3. Plani i detajuar vendor, gjatë fazave të hartimit dhe zbatimit, duhet të ndjekë parimet e planifikimit si një proces pune në vazhdimësi.

### **Neni 7**

#### **Kategorite dhe nënkategorite e përdorimit të tokës**

Sa i përket përdorimit të tokës, veç nënkategorive, janë përcaktuar edhe përdorimet e lejuara, të ndaluara dhe të kushtëzuara. Këto përcaktohen sipas nenit 79 të rregullores së planifikimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, nr. 686, datë 22.11.2017, i cili shprehet se:

#### **Kategorizimi i përdorimit të tokës**

1. Qëllimi i kategorizimit të përdorimit të tokës është:

a) të funksionojë si një mjet për planifikimin dhe zhvillimin e territorit;

b) të unifikojë metodologjinë bazë, terminologjinë dhe kodet e përdorura gjatë zonimit sipas kësaj rregulloreje, pa kufizuar metodologjitë e planifikimit dhe mënyrat e tjera të zonimit;

c) të krijojë një bazë krahasuese në lidhje me përdorimin e tokës midis dokumenteve të planifikimit të autoriteteve dhe territoreve të ndryshme.

2. Kategorizimi i përdorimi të tokës kryhet në bazë të sistemeve territoriale dhe përshkallëzohet, si më poshtë vijon:

a) sistemet territoriale;

b) kategoritë;

c) nënkategoritë;

ç) funksionet.

3. Autoriteti i planifikimit përcakton në territor kategoritë, nënkategoritë dhe përdorimet specifike të tokës sipas kësaj rregulloreje për gjendjen ekzistuese dhe të propozuar të territorit.

4. Në çdo rast, për secilën ndarje dhe nënndarje territoriale, duhet të përcaktohen të gjitha përdorimet e lejueshme të tokës, duke specifikuar shtrirjen e tyre në sipërfaqen e territorit në përqindje mbi të tërën dhe duke shënuar të gjitha kodet përkatëse sipas kësaj rregulloreje.

5. Kur një kategori e përdorimit të tokës mbizotëron mbi kategoritë e tjera, ajo quhet kategori bazë për zonën, njësinë apo nënjësinë

### KREU III

#### Rregulla të përgjithshme zhvillimi

##### Neni 8

##### Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave

1. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin e strukturave të larta (nga 6 kate) do të jetë mbi 600 m<sup>2</sup>.

##### Neni 9

##### Lartësia e katit

1. Lartësia e strukturës jepet në metra dhe në numra kati (k). Lartësia minimale:
  - a. për katet banim është 3.06 metra (dysHEME - dysHEME);
  - b. për katet tregtare, lartësia minimale është 4-5 metra (dysHEME - dysHEME).
  - c. për katet e zyrave administrative dhe hotelet është 3,5 metra (dysHEME - dysHEME).
  - d. për objektet shumëfunksionale, lartësia e çdo kati është në varësi të përdorimit.

##### Neni 10

##### Gjatësia minimale e strukturave

Gjatësia minimale e propozuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 26m.

##### Neni 11

##### Gjërësia maksimale e strukturave

Gjërësia maksimale e lejuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë deri 16-18metra.

## **Neni 12**

### **Shkallëzimet**

1. Fasadat e objekteve të vendosur përgjatë rrugëve kryesore dhe/ose rrugëve që konturojnë blloqet e banimit nuk lejohet të kenë më shumë se 2 shkallëzime.
2. Në çdo rast shkallëzimet në fasadë do të lejohen vetëm mbi katin e katërt të strukturës.
3. Tërheqja e shkallëzimit nga fasada e strukturës nuk duhet të jetë në asnjë rast më pak se 1m.

## **Neni 13**

### **Parkimi**

Numri minimal i parkimeve që duhet të sigurohet për çdo objekt do të llogaritet nje parkim per cdo banese dhe nje parkim per cdo 100 m2 njesi.

## **Neni 14**

### **Vazhdimësia e objekteve kallkan**

Lejohet zhvillimi i strukturave në vijim të objekteve kallkan, sipas përcaktimeve të nenit 34 te VKM-se Nr.408 date 13.5.2015 “Per miratimin e rregullores se zhvillimit territorit” , e ndryshuar.

## **Neni 15**

### **Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese**

1. Fasadat e objekteve ekzistuese do ti nënshtrohen një projekti të vecantë për ristrukturimin e tyre. Katet e para të këtyre strukturave, duhet të unifikohen nëpërmjet:
  - a. Përdorimit të të njëjtave materiale për trajtimin dhe/ose veshjen e fasadës.
  - b. Vendosjen e kontrolluar ose heqjen e tendave dhe hijëzuesve të tjerë të çfarëdo lloji, të paparashikuar në projektin e miratuar të strukturës;
  - c. Vendosjen e kontrolluar të tabelave të reklameve, referuar nenit 18 në vijim;
2. Unifikimi i fasadave të strukturave të pranishme në zonën e studiuar nga ky Plan i Detajuar Vendor duhet të bëhet gjithmonë në përputhje me vijat e ndërtimit dhe treguesit e parashikuar nga PDV-ja dhe Plani i Përgjithshëm Vendor.

## **Neni 16**

### **Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese**

1. Hapësirat e lira ndërmjet strukturave ekzistuese të ndërtimit të njësisë strukturore , aktualisht paraqiten në gjendje jo të mirë, si pasojë e zënies së pjesshme të tyre nga shtesat horizontale të objekteve. Këto hapësira publike duhet të trajtohen me projekte të veçanta rikualifikimi e në vijim mirëmbajtjeje.
2. Projektet e rikualifikimit të hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese duhet të parashikojnë:
  - 2.1 Ndriçimin;

- 2.2 Vendosjen e kontrolluar e tendave;
- 2.3 Pajisjen me elemente të ndryshme të mobilimit urban si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, venddepozitime të mbeturinave, etj.
- 2.4 Gjelbërimi i këtyre hapësirave me pemë, shkurre e bimë dekorative.

### Neni 17

#### **Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave**

1. Nuk lejohet vendosja e antenave të çfarëdo lloji në fasadat e strukturave përgjatë rrugëve kryesore dhe rrugëve që kufizojnë bllokun e banimit.
2. Bashkia do të përcaktojë/vlerësojë me projekte të veçanta, vendosjen e strukturave për qëllime publiciteti dhe/ose reklama, si dhe vendosjen e Antenave të telefonisë të lëvizshme, sipas kërkesave teknike të akteve ligjore e nënligjore në fuqi.
- 3.

### Neni 18

#### **Intensiteti i ndërtimit me kushte**

**Intensiteti i ndërtimit me kushte** zbatohet në disa nga njësitë strukturore sipas shtojcës 3 të kësaj rregulloreje, në përputhje me përcaktimet e rregullores së zhvillimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave dhe rregullat e mëposhtme:

a) Bashkia përcakton ose rishikon rast pas rasti procedurën e zbatimit të intensitetit me kushte.

b) Bashkia përcakton rast pas rasti kushtin apo kushtet kundrejt të cilave zhvilluesi ka të drejtë të përfitojë dhe zbatojë intensitetin me kushte si dhe procedurën për lëvrimin e fondit apo të realizimit/ndërtimit të objektit dhe/ose shërbimit publik. Bashkia duhet të llogaritë që efekti poizitiv i ofrimit të intensitetit me kushte e tejkalon efektin e mbingarkesës që shkakton rritja e kapacitetit mbajtës si rezultat i zbatimit të intensitetit të ndërtimit me kushte. Objektet apo shërbimet publike përfshijnë:

- Strehim social
- Sheshe publike, hapësirë e hapur publike dhe zona të gjelbra
- Parkim publik
- Kënde lojrash dhe zona sportive
- Çerdhe, kopshte, shkolla
- Qendra shëndetësore e ambulanca
- Objekte kulturore dhe art publik
- Përmirësime të infrastrukturës rrugore
- Përmirësime të infrastrukturës së furnizimit me ujë dhe të ujërave të ndotura

- Tokë

- Kombinime të sa më sipër.

c) Nëse kushti për përfitimin e INK-së është pagesë përmes një fondi të caktuar ose dhurim i një sipërfaqeje toke, atëherë përfituesi i INK-së kryen pagesën apo dhurimin në llogari/emër të Bashkisë para marrjes së lejes së ndërtimit. Procesi i kryerjes së pagesës është transparent dhe i verifikueshëm nga publiku.

ç) Nëse kushti është objekt apo shërbim publik, atëherë përfituesi i INK-së e jep kontributin e tij sipas një kontrate të lidhur mes tij dhe bashkisë brenda periudhës së kryerjes së ndërtimit të përfituar nga INK-ja dhe si kusht për marrjen e certifikatës së përdorimit. Cilësia e objektit apo shërbimit publik që ofron përfituesi i INK-së është në përputhje me standardet ligjore përkatëse, dhe e rregulluar përmes kontratës së përmendur në këtë pikë.

ç) Programet që harton bashkia për zbatimin e intensitetit të ndërtimit me kushte duhet të përmbajnë:

- Përcaktimin dhe publikimin e përfitimit publik,

- Platformën e komunikimit dhe të transparencës publike.

d) Bashkia nuk e zbaton INK-në nëse llogaritjet vërtetojnë se cilësia e hapësirës publike dhe distancave në zonë do të përkeqësohen me zbatimin e tij.

dh) Lartësitë e përcaktuara për ndërtesat në shtojcën 3 të kësaj rregulloreje i përkasin zbatimit të intensitetit të ndërtimit pa kushte. Këto lartësi rriten në përpjesëtim të drejtë me rritjen e intensitetit sipas kësaj rregulloreje, kur zbatohet intensiteti me kushte.

e) Bashkia përcakton përfituesin e intensitetit me kusht përmes ankandit publik ose një forme tjetër konkurrimi midis përfituesve. Në rastet kur përfituesi merr nismën dhe i kërkon Bashkisë zbatimin e intensitetit me kusht për pronën/parcelat në të cilat përfituesi ka marrëveshje zhvillimi me pronarin, Bashkia vlerëson kostot dhe përfitimit e saj dhe të publikut nga zbatimi i intensitetit me kushte dhe vendimin e saj e publikon në Regjistër dhe në faqen e saj zyrtare të internetit. Intensiteti me kusht do të perdoret rast pas rasti sipas interesave të zhvilluesit dhe të Bashkisë.

### KREU III

#### **RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO PARCELË**

## Neni 19

### ZONA A1

#### 1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave

Zonë me përdorim banim/shërbime.

#### 2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të mesme dhe të larta .

#### 3. Ndërhyrja në territor

Rindërtim ose Rizhvillim.

Aktualisht në këtë zonë banimi mbizotërojnë zhvillime të strukturave të ulëta deri në 2 kate. Gjendja aktuale e sistemit të parkimeve është problematike si pasojë e prezencës në parcelë të përdorimeve të ndryshme që zhvillohen të tipit : përdorim banimi (A2-1) dhe përdorime tregtare (S2).

Kjo parcelë paraqet nevojë për ndërhyrje për të transformuar përdorimin fillestar të saj, si edhe për të përmirësuar gjëndjen aktuale.

Ndërhyrja në territor ka për synim të përmirësojë përdorimin kryesor të saj që është banimi duke ruajtur përdorimet tregtare dhe të tjera të përfshira në strukturën e saj. Përveç kësaj ndërhyrja do të konsistoj dhe në përmirësimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike në nën-njësi, si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbërta e rekreative të munguara në zonë.

#### 4. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor. Vija e ndërtimit do të ndjekë të gjitha standartet e parashikuara nga PPV duke ruajtur të gjitha distancat si nga infrastruktura rrugore, ashtu si edhe distancat e objekteve nga njëri tjetri, dhe nga kufiri i pronave. Vija e ndërtimit gjithashtu do të respektoj dhe ndërtimet egzistuese nëse ka.

#### 5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në zonën A1 të njësisë strukturore 1/27 arrin si vlerë të tij maksimale 60% të pronës.

#### 6. Lartësia e strukturave

Lartësia e strukturave të propozuara në kate të zonës A1 të njësisë strukturore 1/27 shkon deri në 12 kate. Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit.

#### 7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbërta

Zona A1 e njësisë strukturore 1/27 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbërta. Këto sipërfaqe të gjelbra i takojnë llojit të bimësisë së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës

si edhe në brëndësi të saj.

Llogaritja e sipërfaqes së gjelbërt në zonën 1 të njësisë strukturore 1/27 është bërë në bazë të përcaktimeve të Rregullores së PPV-së , Bashkia Elbasan.

#### **8. Trajtimi i hapësirave të lira**

Hapësirat e lira në zonën A1 në njësinë strukturore 1/27 do jenë hapësira të dedikura për njësinë në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie, por edhe objekteve të funksioneve të tjera dhe shërbimeve tregtare në zonë. Do jenë të pranishme vendet për vendosjen e konteniereve të mbeturinave, sheshet për pushim vetëm me stola dhe sheshet për fëmijë.

#### **9. Zgjidhja e parkimeve**

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të përcaktuara në këtë PDV.

Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Numri i parkimeve duhet të jetë në përputhje me numrin e apartamente të objektit që do të ndërtohet në mënyrë që të përmbushë plotësisht kërkesat e objektit.

#### **10. Trajtimi i fasadave**

Fasadat e objekteve që do të propozohet të ndërtohen në zonën A1 të njësisë strukturore 1/27 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës.

#### **13. Intensiteti i ndërtimit të tokës**

Intensiteti i ndërtimit të tokës në zonën A1 të njësisë strukturore 1/27 nga Plani i Detajuar Vendor arrin si vlerë të tij maksimale 4.

### **Neni 20**

#### **ZONA A2**

##### **1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave**

Zonë me përdorim banim / shërbim .

##### **2. Tipologjitë e propozuara të strukturave**

Zhvillime të strukturave të mesme dhe të larta .

##### **3. Ndërhyrja në territor**

Rindërtim ose Rizhvillim.

Aktualisht në këtë zonë banimi mbizotërojnë zhvillime të strukturave të ultaderi në 2-3 kate. Gjëndja aktuale e sistemit të parkimeve është problematike si pasojë e prezencës në parcelë të përdorimeve të ndryshme që zhvillohen të tipit : përdorim banimi (A2-1) dhe përdorime tregtare (S2) .Disa nga objektet janë të rrenuara pa funksion .

Kjo parcelë paraqet nevojë për ndërhyrje për të transformuar përdorimin fillestar të saj, si edhe për të përmirësuar gjëndjen aktuale.

Ndërhyrja në territor ka për synim të përmirësojë përdorimin kryesor të saj që është banimi duke ruajtur përdorimet tregtare dhe të tjera të përfshira në strukturën e saj. Përveç kësaj ndërhyrja do të konsistoj dhe në përmirsimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike në njësi, si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbërta e rekreative të munguara në zonë.

#### **4. Vija e ndërtimit**

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor. Vija e ndërtimit do të ndjekë të gjitha standartet e parashikuara nga PPV duke ruajtur të gjitha distancat si nga infrastruktura rrugore, ashtu si edhe distancat e objekteve nga njëri tjetri, dhe nga kufiri i pronave.

#### **5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës**

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në zonën A2 në njësinë strukturore 1/27 arrin si vlerë të tij maksimale 60 % të pronës.

#### **6. Lartësia e strukturave**

Lartësia e strukturave të propozuara në kate të zonës A2 në njësinë strukturore 1/27 shkon deri në 12 kate. Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit.

#### **7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbërta**

Zona A2 e njësisë strukturore 1/27 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbërta. Këto sipërfaqe të gjelbra i takojnë llojit të bimësisë së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës si edhe në brendësi të saj.

Llogaritja e sipërfaqes së gjelbërt në zonën A2 të njësisë strukturore 1/27 është bërë në bazë të përcaktimeve të Rregullores së PPV-së, Bashkia Elbasan.

#### **8. Trajtimi i hapësirave të lira**

Hapësirat e lira në zonën A2 në njësinë strukturore 1/27 do jenë hapësira të dedikura për njësinë në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie, por edhe objekteve të funksioneve të tjera dhe shërbimeve tregtare në zonë. Do jenë të pranishme vendet për vendosjen e konteniereve të mbeturinave, sheshet për pushim vetëm me stola dhe sheshet për fëmijë.

#### **9. Zgjidhja e parkimeve**

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të përcaktuara në këtë PDV.

Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Numri i parkimeve duhet të jetë në përputhje me numrin e apartamente të objektit që do të ndërtohet në mënyrë që të përmbushë plotësisht kërkesat e objektit.

#### **10. Trajtimi i fasadave**

Fasadat e objekteve që do të propozohet të ndërtohen në zonën A2 të njësisë strukturore

1/27 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës.

### **11.Intensiteti i ndërtimit të tokës**

Intensiteti i ndërtimit të tokës në zonën A2 të njësisë strukturore 1/27 nga Plani i Detajuar Vendor arrin si vlerë të tij maksimale 4.

## **Neni 21**

### **ZONA A3**

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

Zonë me përdorim banim/ shërbime .

#### **2. Tipologjitë e propozuara të strukturave**

Zhvillime të strukturave të mesme dhe të larta .

#### **3. Ndërhyrja në territor**

Rindërtim ose Rizhvillim.

Aktualisht në këtë zonë banimi mbizotërojnë zhvillime të strukturave të ulta deri në 2 kate. Gjëndja aktuale e sistemit të parkimeve është problematike si pasojë e prezencës në parcelë të përdorimeve të ndryshme që zhvillohen të tipit : përdorim banimi (A2-1),ose dhe te rrenuara. Kjo parcelë paraqet nevojë për ndërhyrje për të transformuar përdorimin fillestar të saj, si edhe për të përmirësuar gjëndjen aktuale.

Ndërhyrja në territor ka për synim të përmirësojë përdorimin kryesor të saj. Përvec kësaj ndërhyrja do të konsistoj dhe në përmirsimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike ne njësi, si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbërta e rekreative të munguara në zonë,ndryshimi i zones nga banim ne zone rekreacioni me gjelberim ne funksion dhe te zones vjen edhe si rezultat se nuk i respekton rregullat per ndertim.

#### **4. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbërta**

Zona A3 e njësisë strukturore 1/27 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbërta. Këto sipërfaqe të gjelbra i takojnë llojit të bimësisë së mesme dhe të ulët përgjatë kontureve të zonës si edhe në brëndësi të saj.

#### **5. Trajtimi i hapësirave të lira**

Hapësirat e lira në zonën A3 në njësinë strukturore 1/27 do jenë hapësira të dedikura për njësinë në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie,. Do jenë të pranishme vendet për vendosjen e konteniereve te mbeturinave, sheshet për pushim vetëm me stola dhe sheshet për fëmijë.

#### **6.Koefiçenti i shfrytëzimit të tokës**

Koefiçenti i shfrytëzimit të tokës në zonën A3 nënjësinë strukturore 1/27 arrin si vlerë të tij maksimale 60 % të pronës.

### **7.Lartësia e strukturave**

Lartësia e strukturave të propozuara në kate të zonës A3 në nënjësinë strukturore 1/27 shkon deri në 12 kate. Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit.

### **8.Zgjidhja e parkimeve**

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të përcaktuara në këtë PDV.

Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Numri i parkimeve duhet të jetë në përputhje me numrin e apartamente të objektit që do të ndërtohet në mënyrë që të përmbushë plotësisht kërkesat e objektit.

### **10.Trajtimi i fasadave**

Fasadat e objekteve që do të propozohet të ndërtohen në zonën A3 të njësisë strukturore 1/27 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës.

### **11.Intensiteti i ndërtimit të tokës**

Intensiteti i ndërtimit të tokës në zonën A3 të njësisë strukturore 1/27 nga Plani i Detajuar Vendor arrin si vlerë të tij maksimale 4.

## **Neni 22**

### **ZONA A4**

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

Zonë me përdorim banim/shërbime

#### **2. Tipologjitë e propozuara të strukturave**

Zhvillime të strukturave të mesme dhe të larta .

#### **3. Ndërhyrja në territor**

Rindërtim ose Rizhvillim.

Aktualisht në këtë zonë banimi mbizotërojnë zhvillime të strukturave të ulta deri në 2 kate. Gjëndja aktuale e sistemit të parkimeve është problematike si pasojë e prezencës në parcelë të përdorimeve të ndryshme që zhvillohen të tipit : përdorim banimi (A2-1),ose dhe te rrenuara. Kjo parcelë paraqet nevojë për ndërhyrje për të transformuar përdorimin fillestar të saj, si edhe për të përmirësuar gjëndjen aktuale.

Ndërhyrja në territor ka për synim të përmirësojë përdorimin kryesor të saj. Përvec kësaj ndërhyrja do të konsistoj dhe në përmirësimin e infrastrukturës rrugore e inxhinierike ne njësi, si dhe të mundësojë krijimin e hapësirave publike të gjelbërta e rekreative të munguara në

zonë, ndryshimi i zones nga banim ne zone rekreacioni me gjelberim ne funksion dhe te zones vjen edhe si rezultat se nuk i respekton rregullat per ndertim.

#### **4. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbërta**

Zona A4 e njësisë strukturore 1/27 do ketë të pranishme edhe sipërfaqe të gjelbërta.

#### **5. Zgjidhja e parkimeve**

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të përcaktuara në këtë PDV.

Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Numri i parkimeve duhet të jetë në përputhje me numrin e apartamente të objektit që do të ndërtohet në mënyrë që të përmbushë plotësisht kërkesat e objektit.

#### **6. Trajtimi i hapësirave të lira**

Hapësirat e lira në zonën A4 në njësinë strukturore 1/27 do jenë hapësira të dedikura për njësinë në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie. Do jenë të pranishme vendet për vendosjen e konteniereve të mbeturinave, sheshet për pushim vetëm me stola dhe sheshet për fëmijë.

#### **7. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës**

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në zonën A4 në njësinë strukturore 1/27 arrin si vlerë të tij maksimale 60 % të pronës.

#### **8. Lartësia e strukturave**

Lartësia e strukturave të propozuara në kate të zonës A4 në njësinë strukturore 1/27 shkon deri në 12 kate. Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në PDV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit.

#### **9. Trajtimi i fasadave**

Fasadat e objekteve që do të propozohet të ndërtohen në zonën A4 të njësisë strukturore 1/27 do jenë fasada në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës.

#### **10. Zgjidhja e parkimeve**

Hyrja në parkimet nën-tokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet drejtpërdrejt nga rrugët kryesore të përcaktuara në këtë PDV.

Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Numri i parkimeve duhet të jetë në përputhje me numrin e apartamente të objektit që do të ndërtohet në mënyrë që të përmbushë plotësisht kërkesat e objektit.

#### **11. Intensiteti i ndërtimit të tokës**

Intensiteti i ndërtimit të tokës në zonën A4 të njësisë strukturore 1/27 nga Plani i Detajuar Vendor arrin si vlerë të tij maksimale 4.

## Neni 23

### **ZONA : R1, R2, R3, R4, R5,R6,R7,R8,R9**

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

Zonë me përdorim banim /shërbime

#### **2. Tipologjitë e propozuara të strukturave**

Nuk priten zhvillime të reja në struktura të reja.

#### **3. Ndërhyrja në territor**

Rikualifikim ose rishërtim.

Aktualisht në këtë zonë mbizotërojnë zhvillime të strukturave të mesme dhe të larta 2-5-14-kate. Gjendja aktuale e sistemit të parkimeve është problematike duke mos arritur të mbulojë nevojat e zonës.

#### **4. Vija e ndërtimit**

Të respektohet vija e ndërtimit e propozuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar në Planin e Detajuar Vendor. Vija e ndërtimit do të ndjekë të gjitha standartet e parashikuara nga PPV duke ruajtur të gjitha distancat si nga infrastruktura rrugore, ashtu si edhe distancat e objekteve nga njëri tjetri, dhe nga kufiri i pronave.

#### **5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës**

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës në zonat R1, R2, R3, R4, R5,R6,R7,R8,R9 ,njësisë strukturore 1/27 ( ekzistues) .

#### **6. Lartësia e strukturave**

Lartësia e strukturave ekzistuese, në zonën R1, R2, R3, R4, R5,R6,R7,R8,R9 të njësisë strukturore1/27 ndryshon në varësi të lartësive të kateve pasi përfitojnë 1 kat shtesë psh ndërtesat me lartësi 3-4-5-10 kat ndërtesat që janë mbi 10-kat nuk priten ndërhyrje në lartësinë e strukturave, mbetet lartësia ekzistuese.

#### **7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbërta**

Llogaritja e sipërfaqes së gjelbër në zonat R1, R2, R3, R4, R5,R6,R7,R8,R9 të njësisë strukturore 1/27 është bërë në bazë mundësisë reale që ka kjo zonë për gjelbërim, në rastin konkret kjo zonë ka mundësi për sipërfaqe të gjelbra deri në 11124.6 m<sup>2</sup>.

#### **8. Trajtimi i hapësirave të lira**

Hapësirat e lira të zonave R1, R2, R3, R4, R5,R6,R7,R8,R9 në njësinë strukturore 1/27 do jenë hapësira të dedikuara për zonat në fjalë duke i shërbyer banorëve të kësaj njësie, por edhe objekteve të funksioneve të tjera dhe shërbimeve tregtare në zonë. Do jenë të pranishme vendet

për vendosjen e konteniereve të mbeturinave, sheshet për pushim vetëm me stola dhe sheshet për fëmijë.

#### **9. Zgjidhja e parkimeve**

Pjesa e parkimeve do të jetë shfrytëzimi i rrugëve dhe i shesheve ekzistuese.

#### **10. Trajtimi i fasadave**

Fasadat e objekteve në zonat R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 të njësisë strukturore 1/27 do i nënshtrohen ndërhyrjes së ristrukturimit dhe duke iu përshtatur zhvillimit teknologjik të kohës.

#### **11. Intensiteti i ndërtimit të tokës**

Intensiteti i ndërtimit të tokës në zonën R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 të njësisë strukturore 1/27 nga Plani i Detajuar Vendor arrin si vlerë të tij maksimale 4.

### **KREU IV**

## **RREGULLAT E NENDARJES DHE BASHKIMIT TE PARCELAVA CDO NJESI**

### **Neni 24**

#### **Kushtet për procesin e nëndarjes (sipas rregullores së PPV-së):**

1. Nëndarja për qëllim zhvillimi që mund të realizohet në zbatim të Planit dhe kësaj rregulloreje është ndarja e një parcele në dy ose më shumë parcela për qëllime zhvillimi, në përputhje me mënyrën e përcaktuar në legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.
2. Një parcelë nëndahet vetëm nëse ka madhësi të barabartë me të paktën dyfishin e sipërfaqes minimale të përcaktuar për parcelat në çdo njësi strukturore, sipas Planit dhe kësaj rregulloreje, në mënyrë që parcelat e reja të jenë të barabarta ose më të mëdha se sa parcela minimale.
3. Në zonat e përcaktuara nga Plani për t'u zhvilluar me PDV, nëndarja ndodh vetëm 1 (një) herë dhe në bazë të planit të nëndarjes në PDV. PDV-ja mund të realizohet në një nga format e mëposhtme:
  - a) Pronari i tokës dorëzon në Bashki një PDV, e cila përmban mënyrën e ndarjes së parcelave të ardhshme, treguesit e zhvillimit për çdo parcelë, rrjetin rrugor dhe infrastrukturën tjetër të aplikueshme në zonë. Pas miratimit të këtij plani, pronari vijon me shitjen e parcelave sipas planit të miratuar. Çdo blerës realizon projektin për ndërtimin në parcelën e tij, sipas treguesve të zhvillimit të miratuar në PDV.
  - b) Pronari i tokës dorëzon në Bashki një PDV, e cila, përveç sa u përcaktua në paragrafin të pikës 4.1.4, të rregullores së PPV-së përmban edhe planvendosjet e ndërtesave dhe projektet tip të tyre për çdo parcelë. Pas miratimit të PDV-së, pronari i tokës mund të vijojë me shitjen e parcelave dhe të projektit përkatës, i cili është detyrues për blerësit, ose të

aplikojë për leje zhvillimi e ndërtimi dhe ta zhvillojë zonën e të shesë më pas pasuritë e patundshme.

### **Neni 25**

**Kushtet për bashkimin e parcelave për qellime zhvillimi (sipas rregullores së PPV-së):**

1. Bashkimi për qellim zhvillimi që mund të realizohet në zbatim të Planit dhe kësaj rregulloreje është bashkim i dy apo më shumë parcelave në një të vetme, me vullnetin e pronarve të tyre.
2. Bashkimi i parcelave për qellime zhvillimi me kusht për vijimin e zhvillimit, nëse sipërfaqja e pronës për të cilën kërkohej zhvillimi nuk përputhet me parcelën minimale sipas kësaj rregulloreje.
3. Fazat e zbatimit të bashkimit, instrumentet financiare, dhe instrumentet e drejtimit të zhvillimit sipas ligjit, si dhe ato të realizimit të hapësirës publike sipas ligjit përcaktohen në PDV ose në lejen përkatëse, sipas rastit.

## **KREU V**

### **RREGULLAT BAZE PËR INFRASTRUKTURËN E LEVIZJES**

### **Neni 26**

**Distanca e ndertimeve nga trupi rrugor**

1. Rruge urbane dytesore: min 3m në qendrë të banuara. Këto rrugë nuk ndertohen jashtë qendrave të banuara.
2. Distanca e pemëve që mbillen në brezin e përkatesisë së rrugës nga trupi i rrugës, në përputhje me Kodin Rrugor, është jo më pak se lartësia më e madhe e arritshme për secilin lloj druri. Distanca e bimëve që mbillet në brezin e përkatesisë së rrugës nga trupi i rrugës është jo më pak se 1m për bimët me lartësi maksimale deri në 1 m e jo më pak se 3 m për bimët me lartësi maksimale mbi 1 m.
3. Pemet që mbillen në trotuar dhe ndriçuesit që vendosen në trotuar duhet të pozicionohen në mënyrë të tillë që të lejojnë një distancë minimale prej të paktën 1.3m të lire për kalimin e pashqetësuar të këmbësorëve. Kjo distancë matet nga kufiri i jashtëm i gropës së mbjelljes së pemës.

### **Neni 27**

**Kushtet teknike dhe permatat**

Dimensionet e dhena për seksionet që janë propozuar janë gjykuar nga seksionet e rrugëve kryesore dhe nga PPV Elbasanit.

Akset e rrugëve të propozuara sipas PPV orientojnë percaktimin e gjurmës të rrugëve të propozuara.

1. Profili i rrugës përcakton gjërësinë e rrugës, të cilat janë të marra dhe të gjykuara nga PPV Elbasanit. Rrugët e brendshme të propozuara të zonës 1/27 do të jenë 8 m, Rruga Nderqytetase (ND) Bulevardi Aqif Pasha aktualisht është 22 m

**Kushtet për infrastrukturen dhe pronësinë.**

1. Madhësia e daljes së çdo parcele në rrugë kushtëzohet nga vendodhja e tyre në lidhje me rrugën dhe përcaktohet në përputhje me standartet e Kodit Rrugor dhe në çdo rast është jo më pak se 6 m.

**Kushtet për parcelat, ndertesat dhe njesitë strukturore**

**Vija e ndertimit**

1. Përcaktohet nëpërmjet rregullave të distancave të objekteve nga kufiri i pronës dhe nga aksi i rrugës në njesinë strukturore dhe zonat me prioritet zhvillimi. Vija e ndertimit respekton:

a) distancat e ndertimeve nga rruga sipas rregullores së zhvillimit të territorit të miratuar me vendimin e Këshillit të Ministrave.

b) vijën e ndertimit të krijuar sipas ndertesave egzistuese.

**KREU VI**

**RREGULLAT DHE NORMAT URBANISTIKE DHE ARKITEKTONIKE PËR PERSONAT ME AFTESI TË KUFIZUAR**

**Neni 28**

**Objekti dhe Qellimi**

1. Objekti i kësaj rregulloreje është përcaktimi i kërkesave për eliminimin e pengesave që përcaktohen si "barriera arkitektonike"

2. Kjo rregullore ka për qëllim zbatimin e rregullave për eliminimin e këtyre "barrierave arkitektonike" në banesat, hapësirat dhe shërbimet publike.

Zonat e destinuara për zhvillim publik për të cilat kryet studimi i fisibilitetit, zgjidhen ato që sigurojnë projektimin e ndertesave dhe hapësirave pa "barriera arkitektonike".

### **Neni 29**

#### **Hapesirat per kembesoret**

Projektet qe i perkasin hapesirave publike me qellimin e vetem per t'u perdorur nga kembesoret,duhet te parashikojne te pakten nje rruge hyrese qe te lejoje perdorimin e impianteve ngritese aty ku eshte e nevojshme,perdorimin e sherbimeve sociale dhe shfrytezimin e ambjenteve nga personat me aftesi te kufizuar.

### **Neni 30**

#### **Trotuaret**

1.Per vendkalimet e kembesoreve ngjitur me hapesirat e rezervuara per automjetet, rregullat e dhena ne pikave 2.2te nenit 4 dhe 8,siaps VKM me nr.1503,date 19.11.2008, vlejne karakteristikat e shtrimit dhe te bashkimit te dyshemeve te trotuarit me hapesirat e rezervuara per makinat.

2.Disniveli,mes siperfaqes se trotuarit dhe rrugeve prane tyre nuk duhet te kaloje 5cm.

3.Gjeresia e trotuarve te realizuar ne nderhyrjet e reja te urbanizimit duhet te jete i tille, qe te mundesoje shfrytezimin dhe nga ana e personave ne karrige me rrota, duke patur parasysh edhe pengesat e krijuara nga shtylla e ndriçimit publik,sinjalistika rrugore dhe nga çdo element tjetër qe mund te zvogeloje gjeresine e tyre ,jo me pak se 1.2m

### **Neni 31**

#### **Vendkalimet per kembesoret**

1.Ne rruge me fluks te larte trafiku, vendkalimet per kembesoret duhet te jene te ndriçuara ne oret e erresires ose te renies se fluksit te drites.

2.Fundi i rruges ne afersi te vendkalimeve per kembesoret, behet i dallueshem nepermjet ashpersimit te krijuar mbi siperfaqen e rruges,pengesave te vendosura mbi rruge me qellim sinjalizimin e domosdoshmerisht per uljen e shpejtesise.

3.Platforma e shpetimit duhet te jene te arriteshme per personat me karrige me rrota.

4.Semaforet duhet te jene te pajisur me lajmerues akustik,qe sinjalizojne kohen per kalim te lire, per personat qe nuk shohin, dhe per ata qe levizin ngadale u nevojitet komanda manuale te arritshme per te lejuar kohen e mjaftueshme per kalimin e rruges.

### **Neni 32**

#### **Shkallet dhe platforma**

1.Per shkallet dhe platformat vlejne rregullat e dhena ne pikat 1.10, 1.11 te nenit 4 dhe 2.10,2.11 te nenit 8 te pjeses se dyte te kesaj rregulloresiaps VKM me nr.1503,date 19.11.2008. Rruget qe i kalojne 6 metra gjeresi pajisen me parmak qendror.

### **Neni 33**

#### **Hapsirat e jashtme të ndërteses dhe elementet përberes te tyre**

Per hapesiren e jashtme qe lidhen me ndertesen dhe perberesit e tyre si:rruget e shtruara dhe parkimet,vlejne rregullat e percaktuara ne pikat 2 te nenit 4 dhe standartet e pikes 2 te nenit 8 te pjeses se dyte te rrgullores sipas VKM me nr.1503,date 19.11.2008.

### **Neni 34**

#### **Shërbime të veçanta per shfrytëzim publik**

Ndertesat e institucioneve arsimore

1.Ndertesat e institucioneve parashkollore, shkollore, perfshire dhe universitetet dhe institucione te tjera me interes shoqeror ne sektorin e arsimit duhet te sigurojne perdorimin e tyre edhe per nxenes me aftesi te kufizuara.

2.Ndertesat shkollore me shume kate pa ashensor, klasa qe frekuentohet nga nje nxenes me aftesi te kufizuara duhet te jete e vendosur ne katin perdhe e arritshme nepermjer nje kalimi te vazhdueshem horizontal dhe me pjerrresi ne pjese te nevojshme te saj.

Keto rregulla perfshihen ne:

- 1.ndertesat private qe ndertohen te reja,rezidenciale ose jo
- 2.ndertesat rezidenciale publike te financuara nga buxheti i shtetit,qe ndertohen te reja
- 3.ristrukturimet e ndertesave private e publike
- 4.hapesirat e jashtme te ndertesave te lartepermendura ne zonat e percaktuara.

### **Neni 35**

#### **Rregullat e pergjithshme për ndertesat**

1.Rregullat e kesaj rregulloreje jane te detyrueshme per te gjitha llojet e ndertesave.

2.Ne ndertesat publike duhet garantuar nje nivel i arritshmerise ne hapesirat e brendeshme i tille qe te mundesoje shfrytezimin e nderteses si nga publiku ashtu dhe nga personeli ne sherbim, sipas rregullave te nenit 4, VKM me nr.1503, date 19.11.2008.

3. Per hapesirat e jashtme qe ju perkasin ndertesave, kushti i domosdoshem i arritshmerise quhet i plotesuar nese egziston te pakten nje rruge per hyrje ne ndertese e shfrytezueshme edhe nga ana e personave me aftesi te kufizuar, perdorues te karigeve me rrota.

4. Rregullat specifike perkatese qe i perkasin llojeve te vecanta te ndertesave, mund te ndajne ose te kufizojne kriterin e pergjithshem te arritshmerise se hyrjes duke u bazuar ne vecantite e tipit te tyre.

5. Rregulla te vecanta, si siguria, kontrolli i konsumit energjitik, mbrojtja e ambjentit etj., duhen pershtatur konform dispozitave te kesaj rregulloreje.

6. Per ndertesat e sherbimeve vlejne rregullat per te cilat flitet ne piken 3, te nenit 3, te pjeses se dyte te kesaj rregulloreje, perkatesisht ne banesat sociale me qera.

7. Ne nderhyrjet per rikonstrukcion, vellimet e shtuara si arsye e vendosjes se pajisjeve teknike ngritese nuk llogariten ne volumet e punes qe do te kryhen per kete qellim.

MIRATOI



KRYETARI I BASHKISË

QAZIM SEJDINI

DREJTORI I DPSHO-së

ETLEVA KENUTI

HARTOI:

ark.RAIMOND HAZBALLA

ark.DENIS DJALOSHI

ark.MADIELO GEGA

ark.VALBONA LUFTA

DREJTORI I DPTP-së

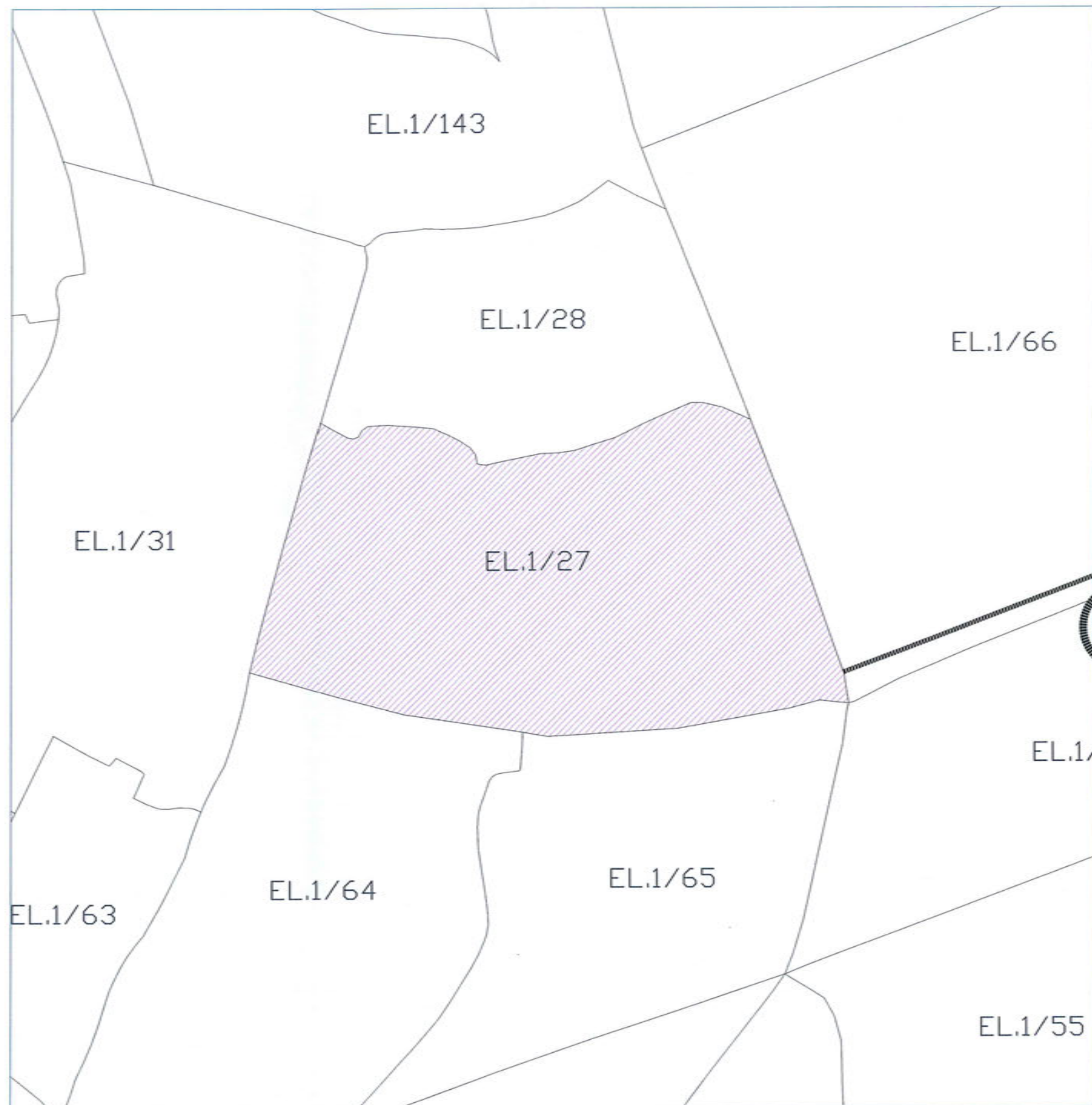
GENTIAN TABAKU





**BASHKIA ELBASAN**

**PLANI I DETAJUAR  
VENDOR  
NJESIA  
STRUKTURORE  
1/27**



The map illustrates a residential development plan. A central blue area represents a water body or pond. Surrounding it are green spaces, likely parks or gardens. The map is divided into several colored zones: orange, green, and blue. Buildings are represented by various colored polygons, each labeled with a code (e.g., 1KT, 2KT, 3KT, 4KT, 5KT, 10KT, 12KT, 12KT+BD+PP). A red dashed line outlines a specific area of interest. A red dot is located in the top left corner. The map includes a scale bar in the bottom right corner, indicating distances in meters (0, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100).

 Kufiri i njësisë  
 Rrugë ekzistuese

Ndërfesa ekzistuese 1-3k  
 Ndërfesa ekzistuese 4k e  
 Kapanon,Industri

 *Institucionet ekzistuese*  
 *Parcela institucionale*


 Hyrje për banesë multifamiljare  

 Akseset për parkim nëntokësor  

 Akseset për parkim mbitokësor

**PJ** Parkim i jashtëm  
**PN** Parkim nëntokësor  
**Sipërfaqe e gjelbër**

A map showing the EL.1/27 area, which is shaded in light purple. The map includes several surrounding land parcels labeled with their respective codes: EL.1/143 at the top, EL.1/28 to the north, EL.1/66 to the northeast, EL.1/31 to the west, EL.1/63 to the southwest, EL.1/64 to the south, EL.1/65 to the southeast, and EL.1/55 at the bottom right. The EL.1/27 area is centrally located and has an irregular shape with a wavy northern boundary.

Ndërfesa ekzistuese 1-3k  
 Ndërfesa ekzistuese 4k e  
 Kapanon,Industri

 *Institucionet ekzistuese*  
 *Parcela institucionale*

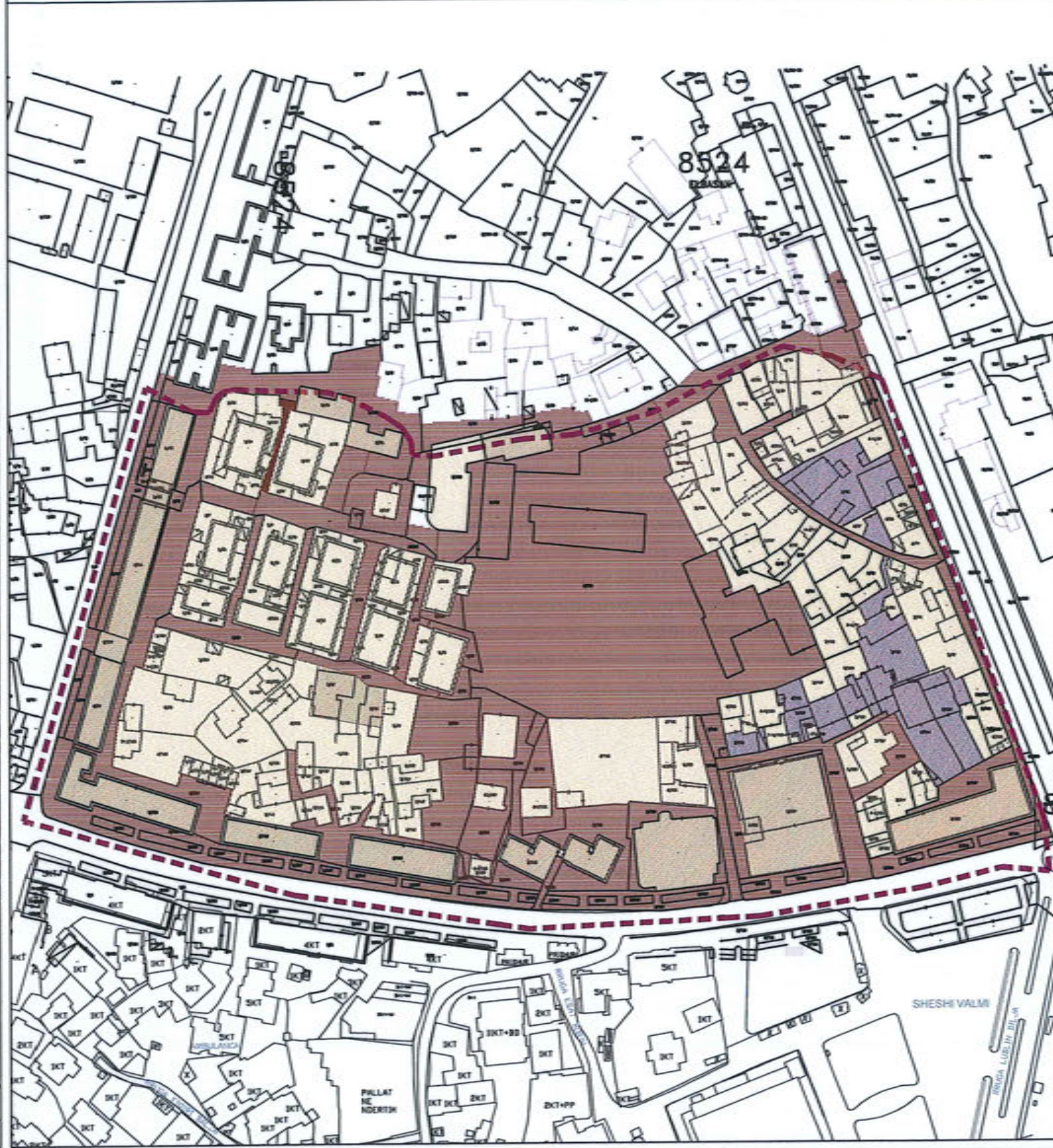

 Hyrje për banesë multifamiljare  

 Akseset për parkim nëntokësor  

 Akseset për parkim mbitokësor

**PJ** Parkim i jashtëm  
**PN** Parkim nëntokësor  
**Sipërfaqe e gjelbër**

PARCELA TË ZHVILLUARA DHE PARCELA TË MUNDSHME PËR ZHVILLIM SH 1:1000



### TABELA E BILANCEVE TE PRONESISE

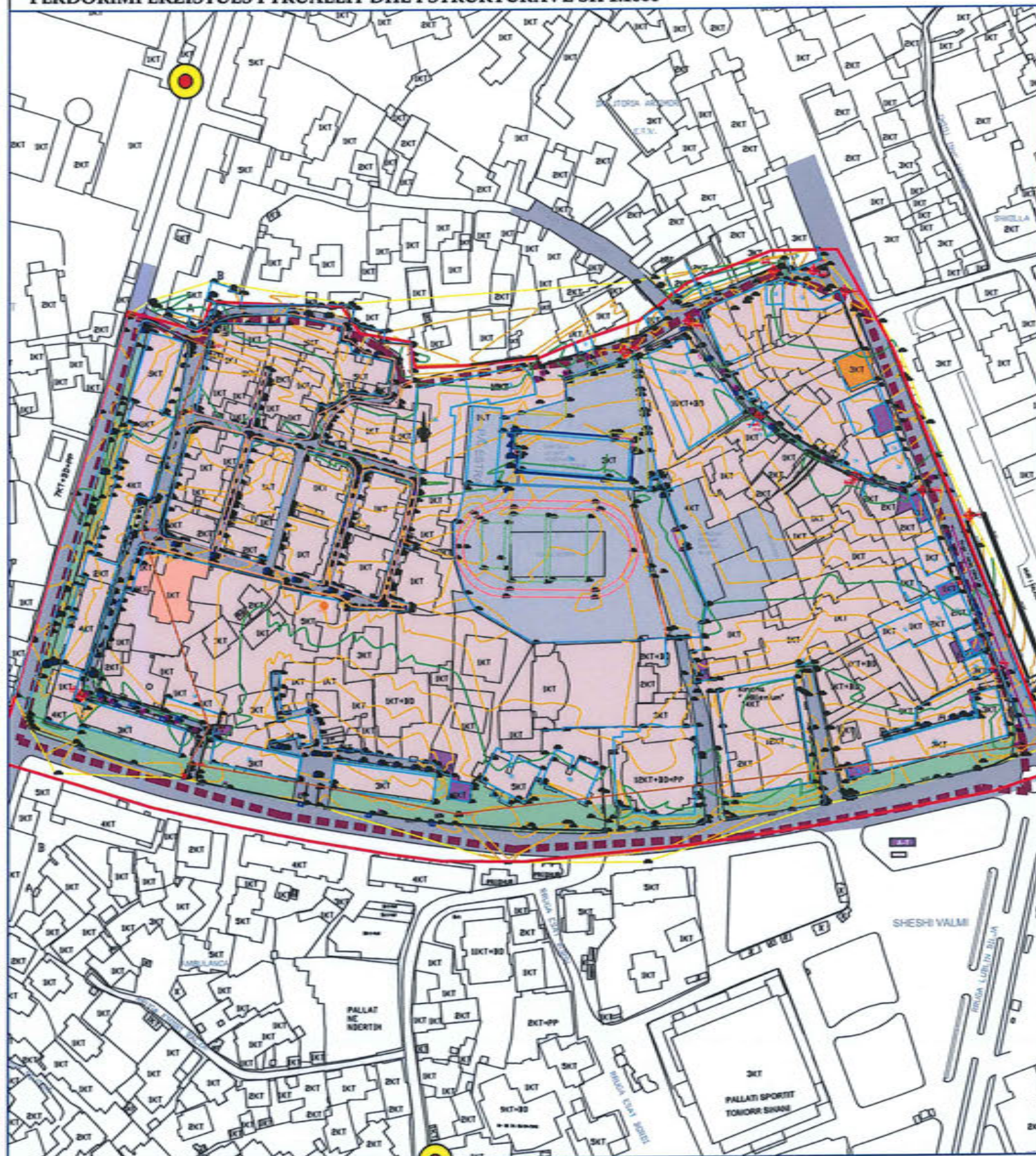
- |                      |            |
|----------------------|------------|
| Pronësi private      | 30622.7 m2 |
| Pronësi shtet        | 36633.7m2  |
| Pronësi e pavetëtuar | 10099.02m2 |

 *Konturi i nënnyesisë*  
 *Ndërtesa*  
 *Pronësi private - Parcela nga Genplanet*

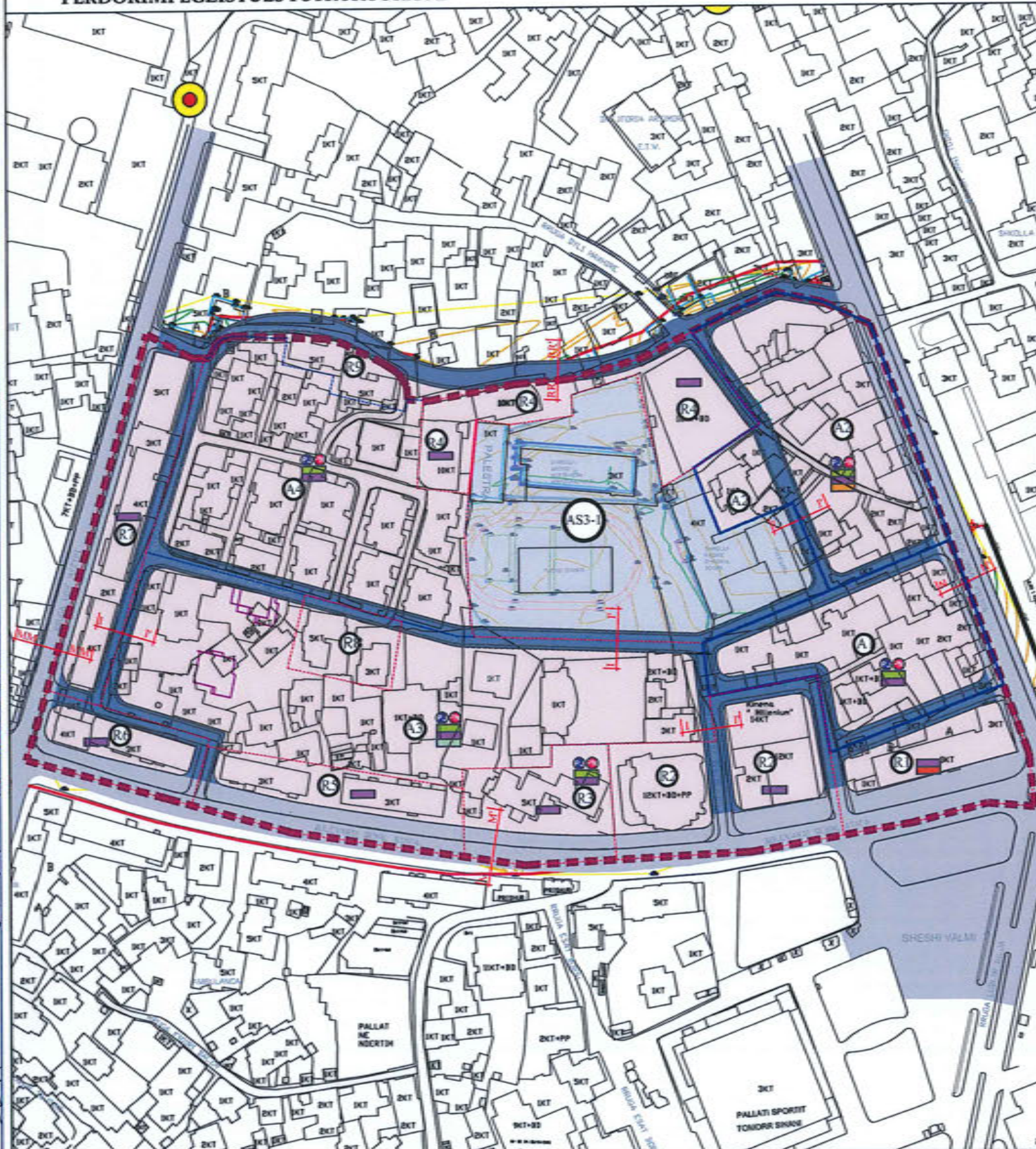
-  *Zonë e mundshme për zhvillim*  
 *Zone e zhvilluar*  
 *Pronësi shtet*



PERDORIMI EKZISTUES I TRUALLIT DHE I STRUKTURAVE SH 1:1000



PERDORIMI EGZISTUES I STRUKTURAVE



## LEGJENDA

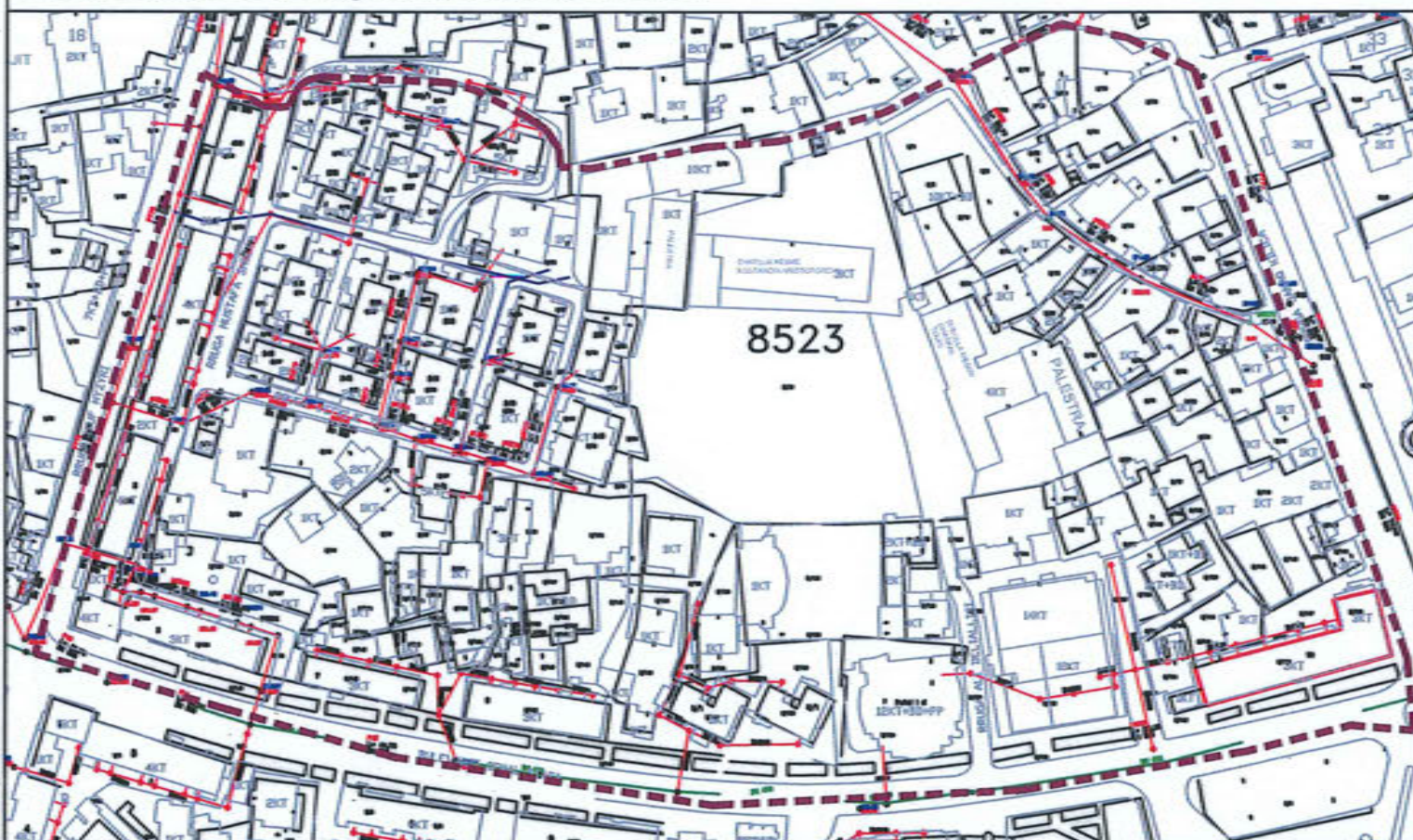
- KUFIRI NËNNJËSË
- INT  
Infrastruktura, Rrugore
- A2-1  
Banim dhe Shërbim
- INDUSTRI  
Industri e Tehtë
- S2  
Shërbime Treglore dhe Biznesi
- IS-6  
Institucion fetar
- AS  
SHKOLLE E MESME
- AR1-5  
Hopesire e Gjelber e Përbashket

|                    |                         |        |
|--------------------|-------------------------|--------|
| SIPERFAQE NËNNJËSË | 44 021 m <sup>2</sup>   | 100 %  |
| SIP. RUGË          | 4375.3 m <sup>2</sup>   | 9.4 %  |
| SIP. REKREATIVE    | 5459.8 m <sup>2</sup>   | 12.2 % |
| SIP. BANIMI        | 51 974.3 m <sup>2</sup> | 78 %   |
| SIP. INSTITUCIONE  | 1 713 m <sup>2</sup>    | 2.97 % |

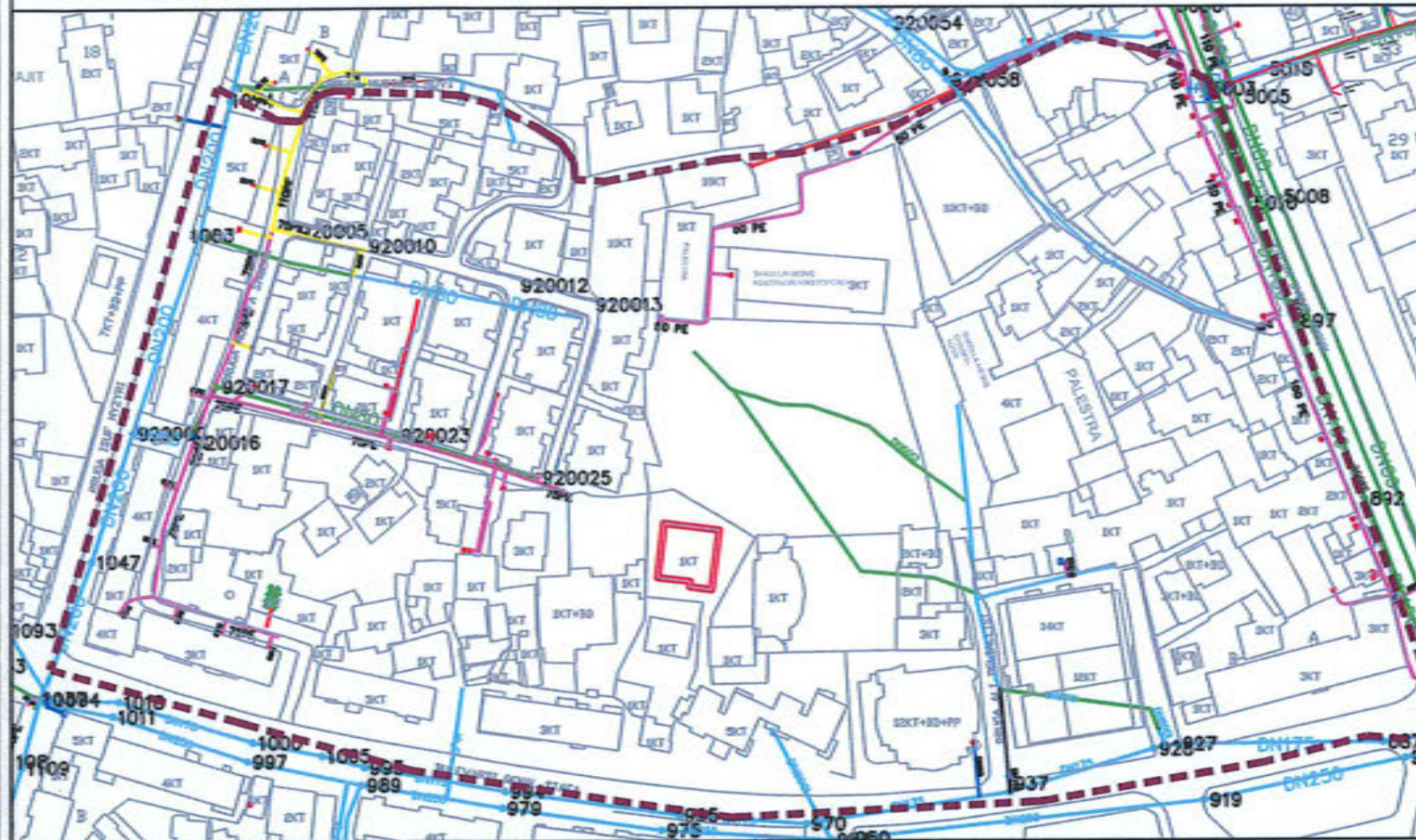
## LEGJENDA

- KUFIRI NËNNJËSË
- Rrugë të propozuara
- Ndërtesa ekzistuese
- SH 1-4  
Gendër Shëndetësore
- AR1-5  
Hopesire e Gjelber e Përbashket
- S2  
Shërbime Treglore dhe Biznesi
- IS-6  
Institucion fetar
- AS3-1  
SHKOLLE E MESME
- Parkim nëntokësor
- Parkim i jashtëm

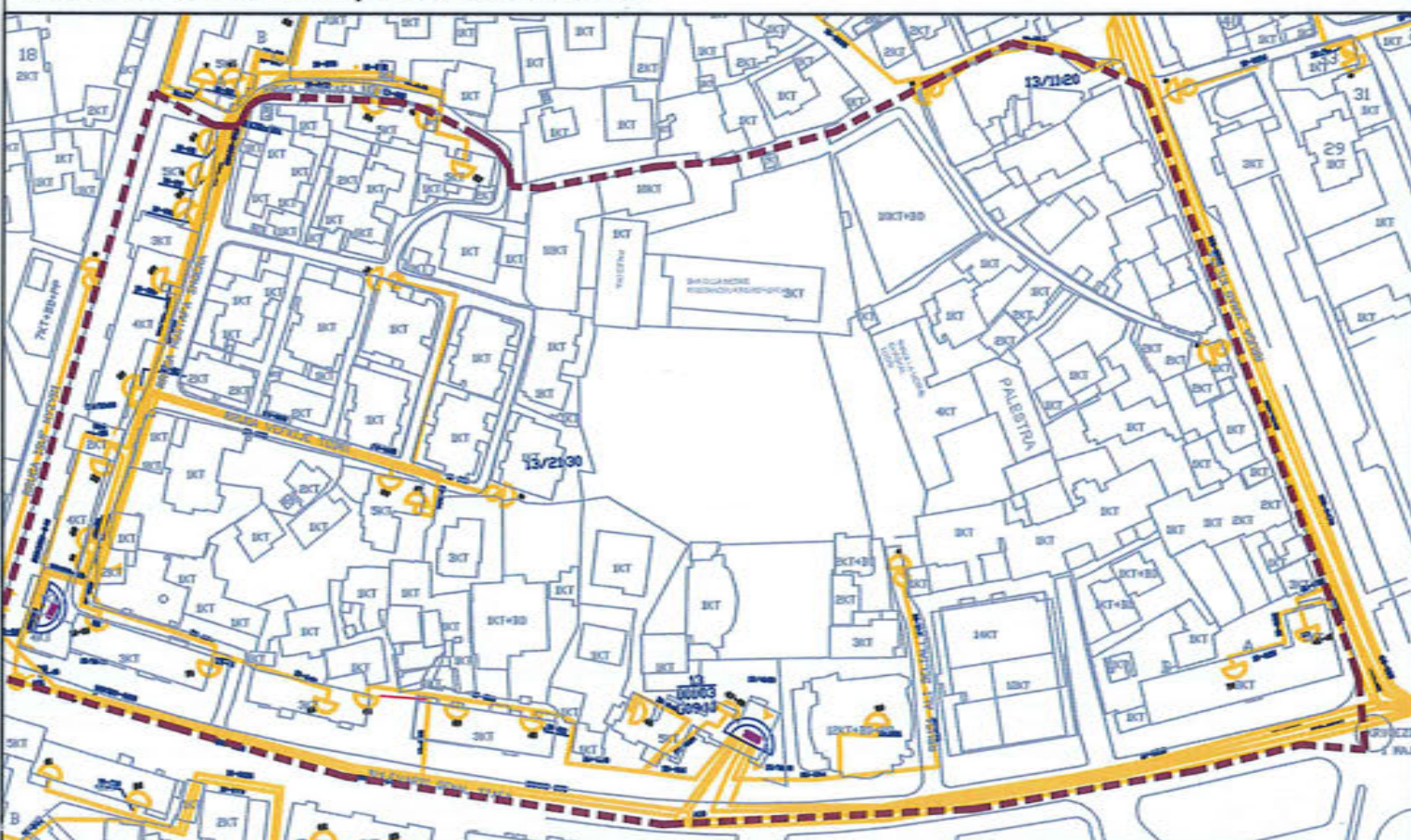
**SKEMA EKZISTUESE E RRJETTIT TË KANALIZIMEVE**



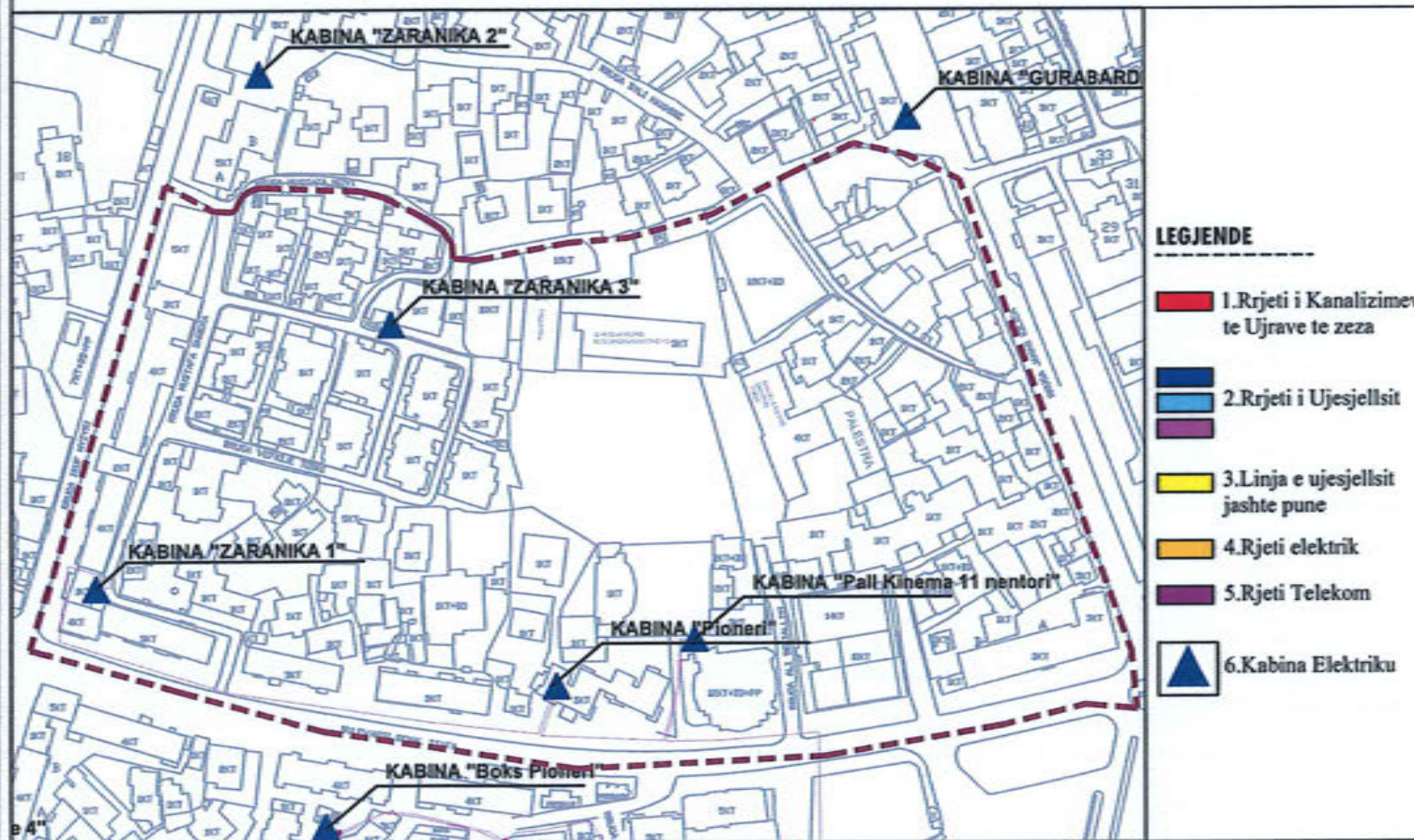
**SKEMA EKZISTUESE E RRJETTIT TË UJESJELLESIT**



**SKEMA EKZISTUESE E RRJETTIT TË TELEFONISË**



### SKEMA EKZISTUESE E RRJETTIT ELEKTRIK



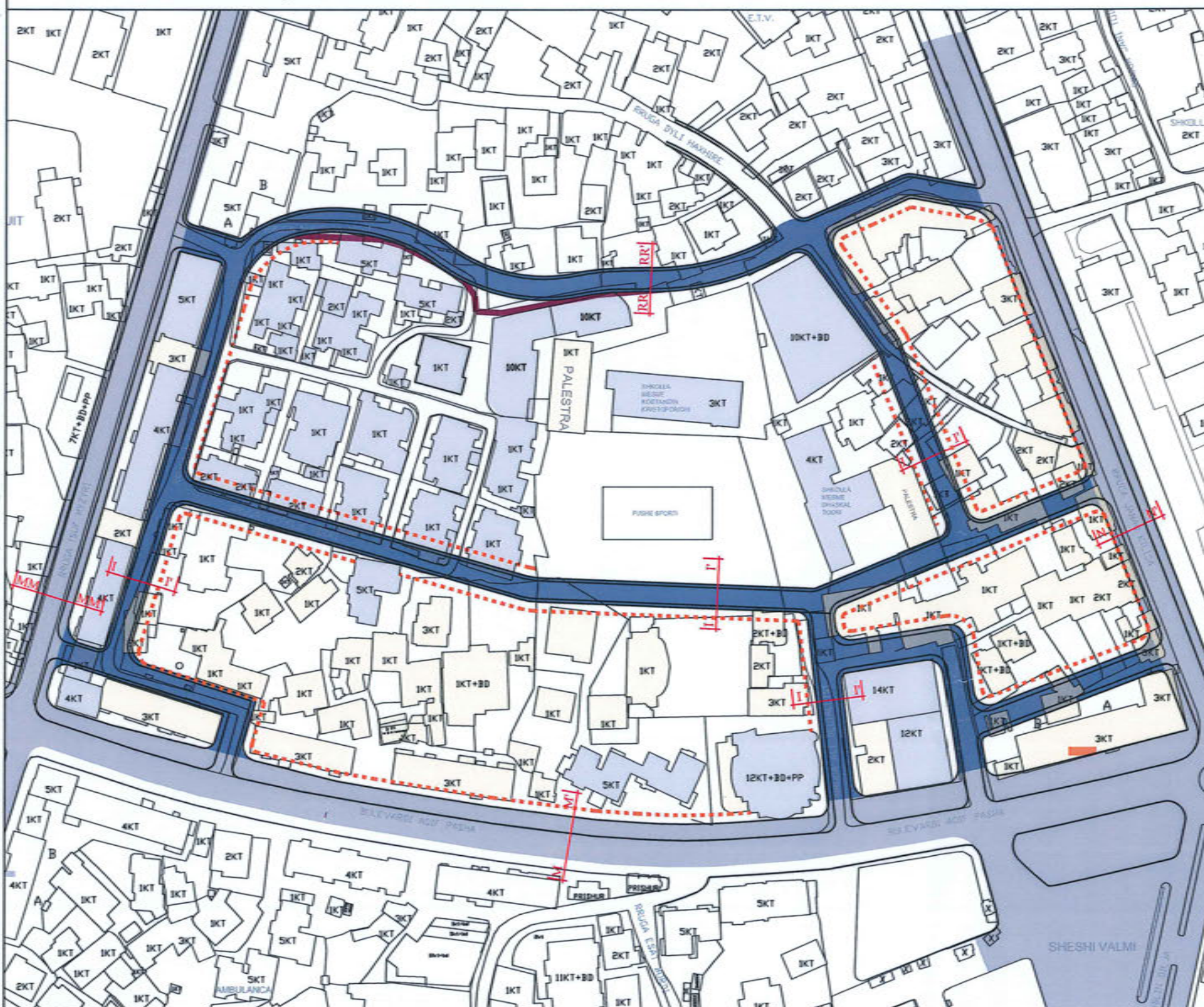
This aerial map shows the 8523 ZIP code area, which is primarily composed of the Los Angeles River. The river flows from the top left towards the bottom right, with several bridges crossing it. The surrounding urban area is densely packed with buildings, many of which are labeled with 'SCT' (Single-City Tract). The map also shows various streets and landmarks, including the 'PALESTRA' building and the 'SANTA MONICA' area. The map is overlaid with a red dashed line, likely indicating a boundary or a specific area of interest.

**LEGJENDE**

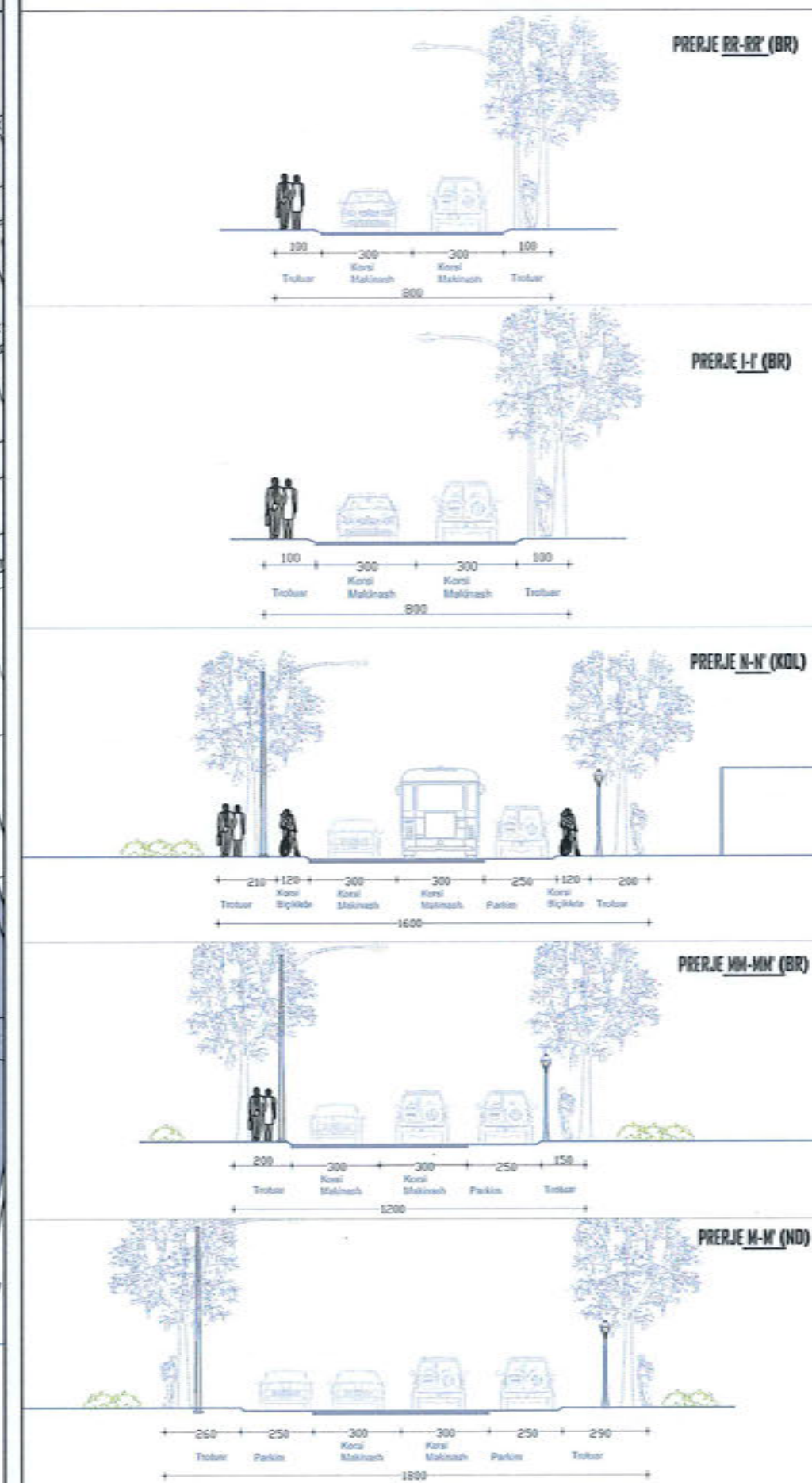
- 1. Rrjeti i Kanalizimit dhe Ujrave te zeza
- 2. Rrjeti i Ujesjellsit
- 3. Linja e ujesjellsit jashte pune
- 4. Rjeti elektrik
- 5. Rjeti Telekom
- 6. Kabina Elektriku

-  1.Rrjeti i Kanalizimeve te Ujrave te zeza
-  2.Rrjeti i Ujesjellsit
-  3.Linja e ujesjellsit jashte pune
-  4.Rjeti elektrik
-  5.Rjeti Telekom
-  6.Kabina Elektriku

SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR SHK 1 : 1500



## SEKSIONET TERTHORE TE RRUGEVE

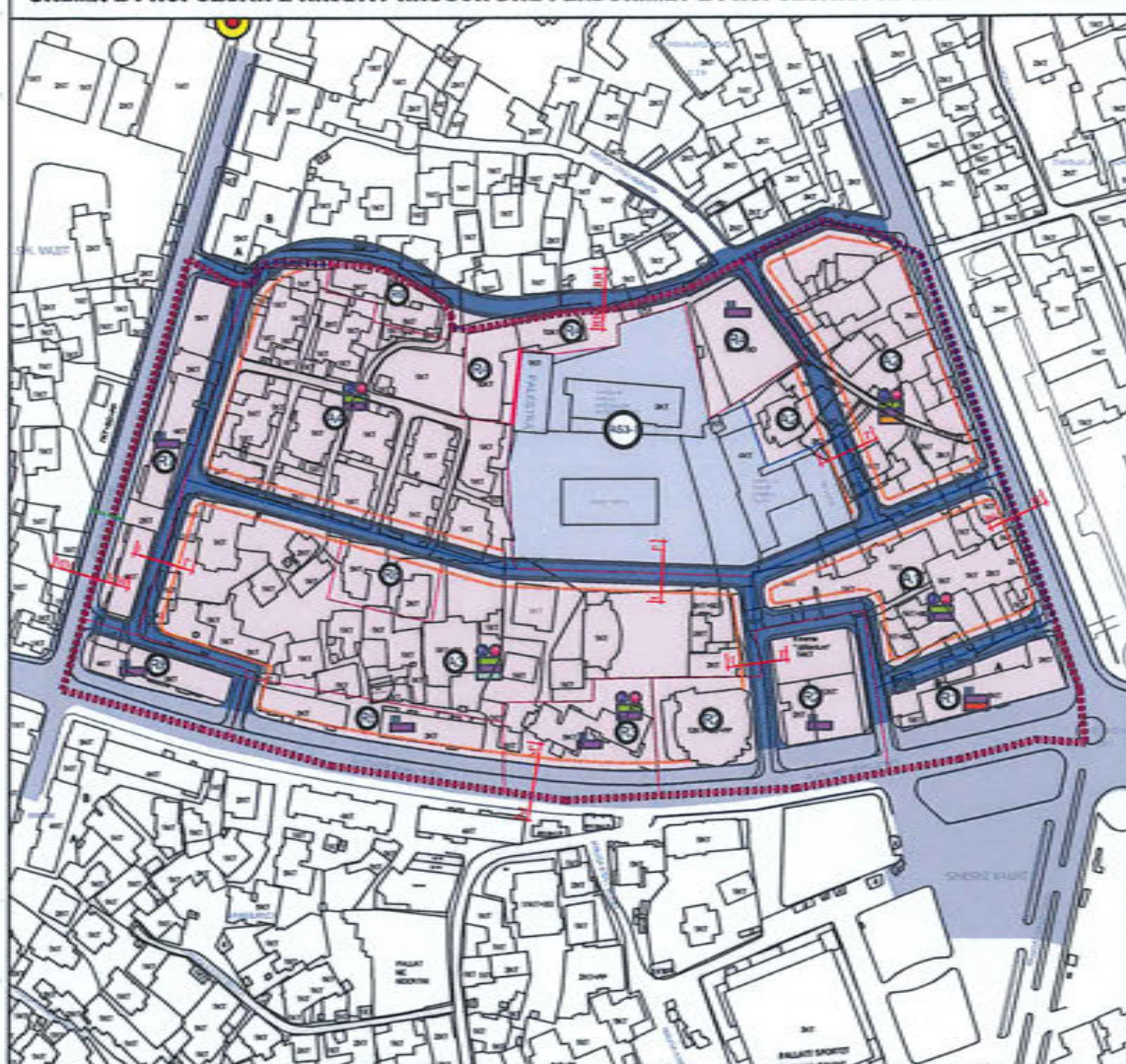


### LEGJENDA

-  *Konturi i nënnyesisë*
 *Ndërfesa ekzistuese 1k*
 *Ndërfesa ekzistuese 1-3k*
 *Ndërfesa ekzistuese 4k e lart*
 *Vija e ndërtimit*
 *Rrugë e propozuar*
 *Hapësirë rekreative*
 *Zonë për ristrukturim*



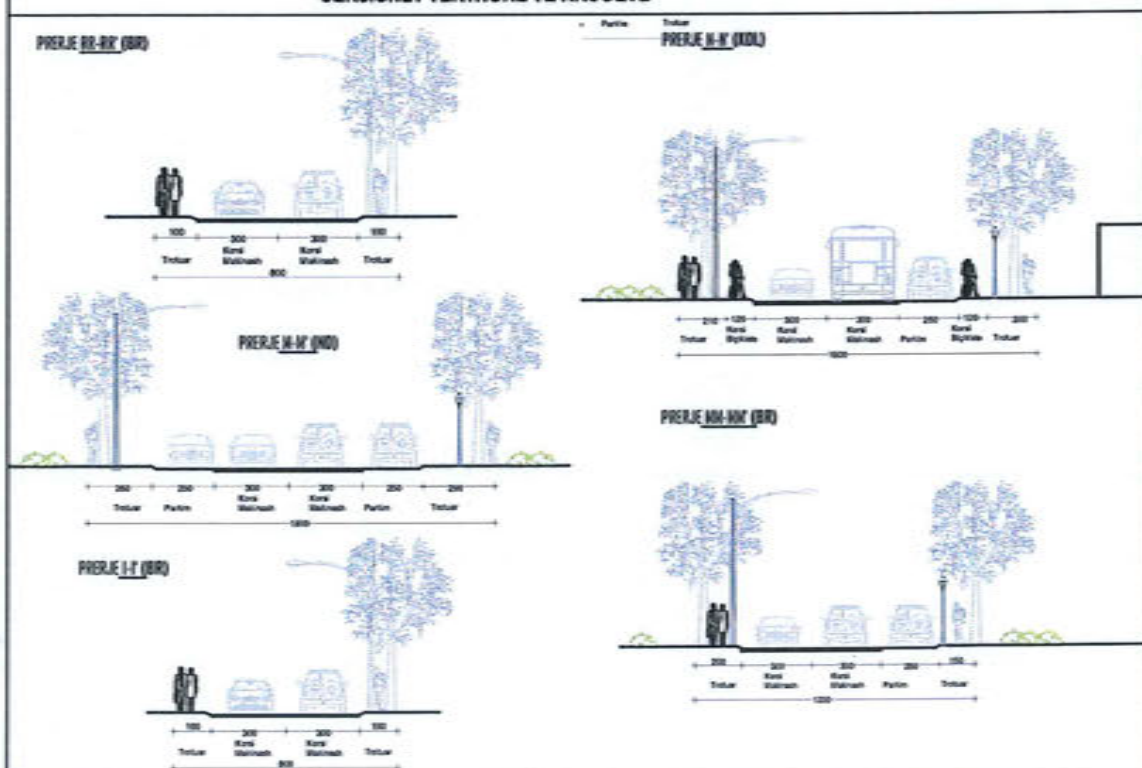
**SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR DHE PËRDORIMET E PROPOZUARA TË TOKËS SHK 1:2000**



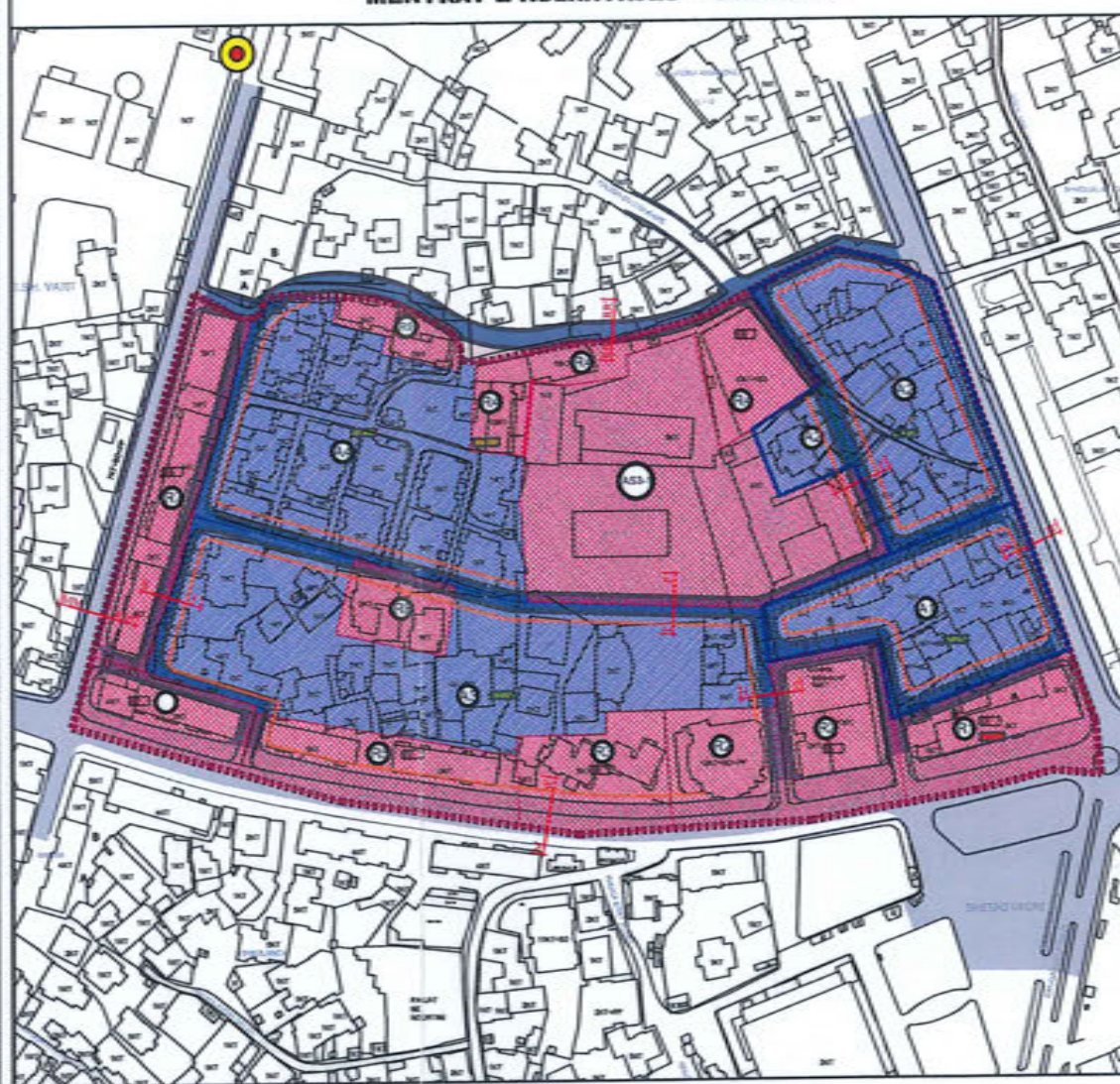
### LEGJENDA

-  **Konturi i nënnyjësisë**  
 **IN1**  
Infrastruktura rurale  
 **A3-1**  
Bashkim dhe Shërbime
-  **SH 1-4**  
Gender Shëndetësorë  
 **12**  
Shërbime legjislative dhe biznesi
-  **II-4**  
Institucione të reja  
 **A8-1**  
Rregullat publike  
 **A13-1**  
Shkollë e mëme
-  **PK** Partia nënnyjësisë  
 **PJ** Partia nënnyjësisë

SEKSIONET TËRTHORE TË RRUGËVE



**MENYRAT E NDERHYRJES SHK 1:1500**



### LEGIENDA

- ZONAT 1, 2, 3, 4 -- Nivërtim ose rishvillim  
 ZONAT R1,R2,R3,R4,R5,R6,R7,R8,R9 -- Ristrukturim dhe mbushje urbane
- Kontroll i mënyrësish  
 ■ Rugë të propozuara  
 ■ Ndërtesa eksistuese  
 ■ Hapësirë rekreative  
 ■ Zonë për rristurkim
- Vije e ndërtimit të re  
 ■ Vije e ndërtimit të formuar  
 ■ Zonë për rristurkim/ Mbyshje Urbane  
 ■ Zonë për zhvillim  
 --- Rugë e propozuar e mundshme

[illegible]

**BASHKIA ELBASAN**

**MIRATOI**  
**KRYETARI I BASHKISE**  
**ELBASAN**

  
QAZIM SEJDINI

|                                                                               |               |                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|--|
| OBJEKTI: PLANI I DETAJLJAV VENDOR I NJËSISË STRUKTUREORE EL. 107              |               | DATA:             |  |
| DREJTORIA E PËRGJITHSHMË I DP&HD                                              | DREJTOR       | ETHEVA KENUT      |  |
| DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT                        | DREJTOR       | GENTIAN TABAKU    |  |
| GRUPI I PUNES PER HARTIMIN E PDV-se                                           |               |                   |  |
| KONTROLLI TEKNIK                                                              | ARHTEK        | RAMONDI HAZBALLA  |  |
| SEKTORI I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE HARTIMIT TË PDV DHE GS               | ARHTEK        | DENIS DUKLOSHI    |  |
|                                                                               | ARHTEK        | MADELO GEGA       |  |
| SEKTORI I KONTROLLIT TË ZHVILLIMIT TË TOKES, INFRASTRUKTURES DHE NJESISIT     | ARHTEK        | WALBONA LUFTI     |  |
| DREJTORIA E DETYRAVË TË PROJEKTIMIT - STANDARDIZIMIT DHE AZHONJIMIT TË TOKKVE | ING.TOPOGRAFI | MARKINI GEGA      |  |
|                                                                               | ING.TOPOGRAFI | FATJONA BOUR      |  |
|                                                                               | ING.TOPOGRAFI | EDUARIT BULOSSHII |  |

**POZICIONI NË LIDHJE ME QYTETIN**