



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA ELBASAN

Nr. 8681 prot.

Dt. 28.12.2018

VENDIM

Nr. 1084 Datë 28/12 /2018

**“Për miratimin e Planit të Detajuar Vendor në Njesinë me kod 1/53 , 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, “Per 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 1/53,
2. Plani i Detajuar Vendor me kod 1/53 përbëhet nga dokumentat si vijon :
 - Nisma e Kryetarit të Bashkisë për hartimin e PDV-së me kod 1/53
 - 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.
4. Ngarkohet Drejtoria e Planifikimit të Territorit dhe Projekteve për zbatimin e P.D.V-së me kod 1/53.
5. Ngarkohet Drejtoria e Planifikimit të Territorit dhe Projekteve që 1 (nje) kopje materialin në format shkresor dhe elektronik të PDV-së me kod 1/53 ta dorëzojë në Z.V.R.P.P Elbasan.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

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



KRYETARI I BASHKISË

Qazim Sejdi



BASHKIA ELBASAN

DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT

RELACION & RREGULLORE

PLANI I DETAJUAR VENDOR

NJËSIA STRUKTURE 1/53

HARTOI:

ark.RAIMOND HAZBALLA

ark.GLADIOLA ÇALA

ark.MADIELO GEGA

ark.BORA STAFI

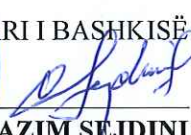
ing.IRMA GJOSHI

jur.SILVI HARJA

MIRATOI



KRYETARI I BASHKISË


QAZIM SEJDINI

DREJTORI I DPSHO-së

ETLEVA KENUTI

DREJTORI I DPTP-së


GENTIAN TABAKU

1. POZICIONIMI I ZONAVE TE STUDIARA NE RAPORT ME QYTETIN

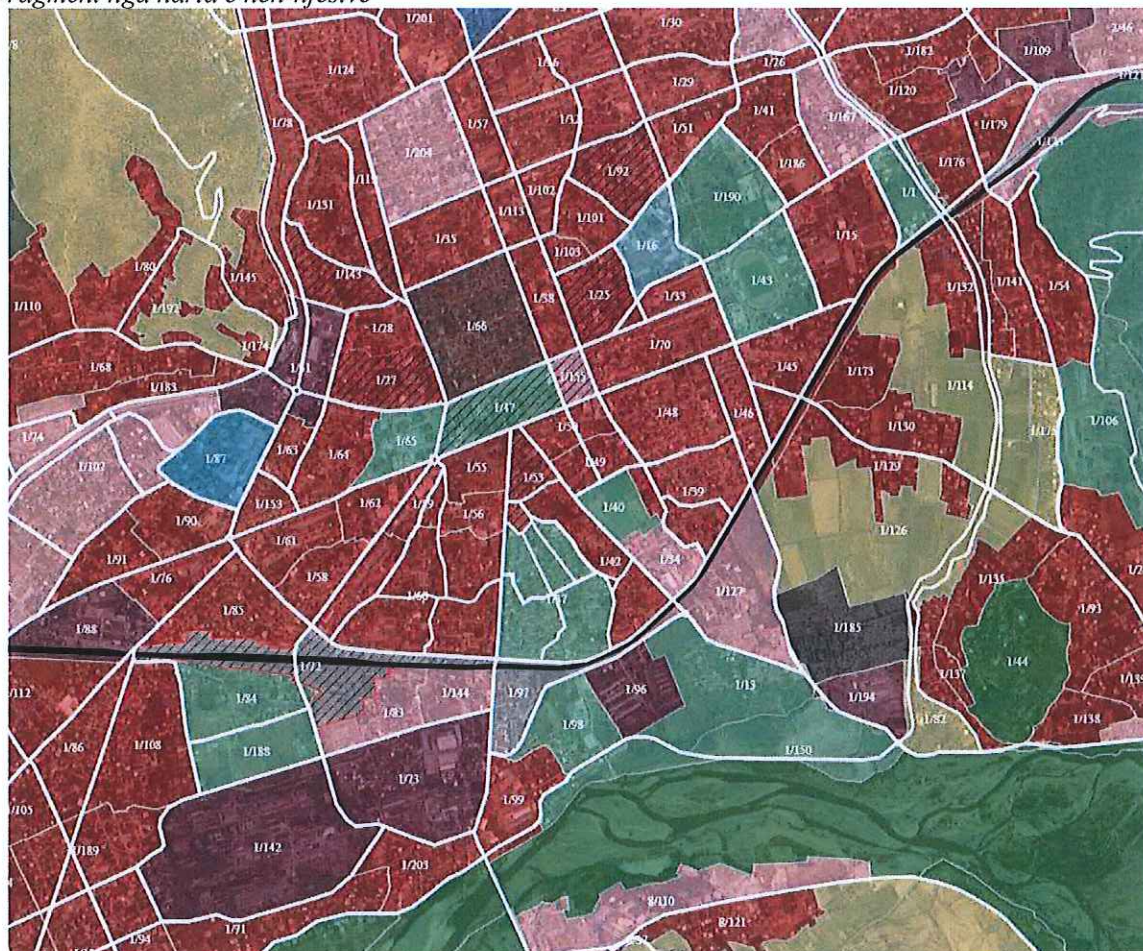
Njësia 1/53 ndodhet në pjesën jug- lindore të qytetit të Elbasanit.

Ajo vendoset 100 m nga qendra e qytetit sipas rrugës që të con në këtë njësi dhe 100 m në vijë ajrore. Kufizohet me Rrugën “Thoma Kalefi”, me Rrugën “Sul Misiri” dhe me Rrugën “Themi Kotherja”. Në njësinë strukturore 1/53 mbizotërojnë kryesisht objekte të ulta të ndërtuara para viteve 90-të, që arrijnë lartësi deri në 3m dhe disa ndërtesa të larta të cilat kalojnë lartësinë e 8 kateve.

Njësia 1/53 ndodhet në një nga zonat me zhvillim të lartë të qytetit të Elbasanit .

Në këtë zonë dominon karakteri banim dhe shërbime tregtare.

Fragment nga harta e nen-njesive



Handwritten signatures in blue ink.

2. PERSHKRIMI I ZONES SE STUDIUAR

Njësia 1/53 ka një sipërfaqe 33060 m² totale.

Objektet janë të ndërtuar para dhe pas viteve 1990. Ndertimet janë kryesisht 1-3 dhe 5-12 kate mbi tokë total (ndërtimet e tipit kullë kanë parkim nëntokësor të pamjaftueshem për të përmbushur nevojat për parkim) dhe kanë tipologji vile dhe ndërtime kulle.

Lartësia e katit maksimal është 15 kat dhe minimal 1 kat. Pjesa kryesore e ndërtesave është me strukturë kostruktive mikse, mure mbajtëse dhe kolona beton arme. Ndërtimet e reja pas viteve 1995 janë me strukturë pikësore, pilastër dhe tra beton arme, me mure tamponimi pa efekte strukturale. Gjendja fizike e ndërtimeve të reja në përgjithësi paraqitet e mirë.

Infrastruktura rrugore paraqitet në gjendje pjeserisht të mirë, të njëjtën gjë mund të themi edhe për infrastrukturën nëntokësore. Sistemi rrugor është pjeserisht i asfaltuar dhe si rrjedhojë edhe ndricimi është në mungesë. Hapsirat publike në Nën-Njësi nuk i kalojnë standartet minimale për banorë, ka mungesë të hapësirave publike, ambjentëve rekreative, lojrave për fëmijë të cilat mungojnë si rrjedhojë e ndërtimeve të dendura për të shfrytëzuar në maksimum hapësirat e lira për ndërtime .

Në Njësinë 1/53 ndërtesa të shërbimit social si kopshte, shkolla fillore dhe 9-vjecare janë të limituara. Ka mungesë të shërbimeve të tjera por këto shërbime sociale edukative dhe shëndetësore plotësohen nga nën-njësitë e tjera afër, të cilat kanë këto lloj shërbimesh.

3. PERDITESIMI I TE DHENAVE NE TERREN

Për të bërë përditësimin e të dhënave, u pa e arsyeshme të bëhej një tjetër azhurnim në terren. Specialistët e ndarë në grupe dolën në nën-njësitë përkatëse të pajisur me bazën materjale të nevojshme. Kjo bazë materjale konsiston në hartat e zonave ku objektet kanë numrin e tyre të ID, si dhe në tabelat bashkëlidhur hartave në të cilat bëhen shënimet përkatëse për çdo objekt (të tilla si: adresa, nr.kateve, viti i ndërtimit, përdorimi, sip.ndërtimi, sip.gjurmë etj.) Kjo bazë materjale u vu në dispozicion nga sektoret përkatëse. për të bërë një paraqitje të saktë të gjendjes ekzistuese çdo azhurnim u shoqërua me fotografi.

Përditësimi i të dhënave konsistoi në këto pika kryesore:

a. Gjendja ekzistuese e godinave

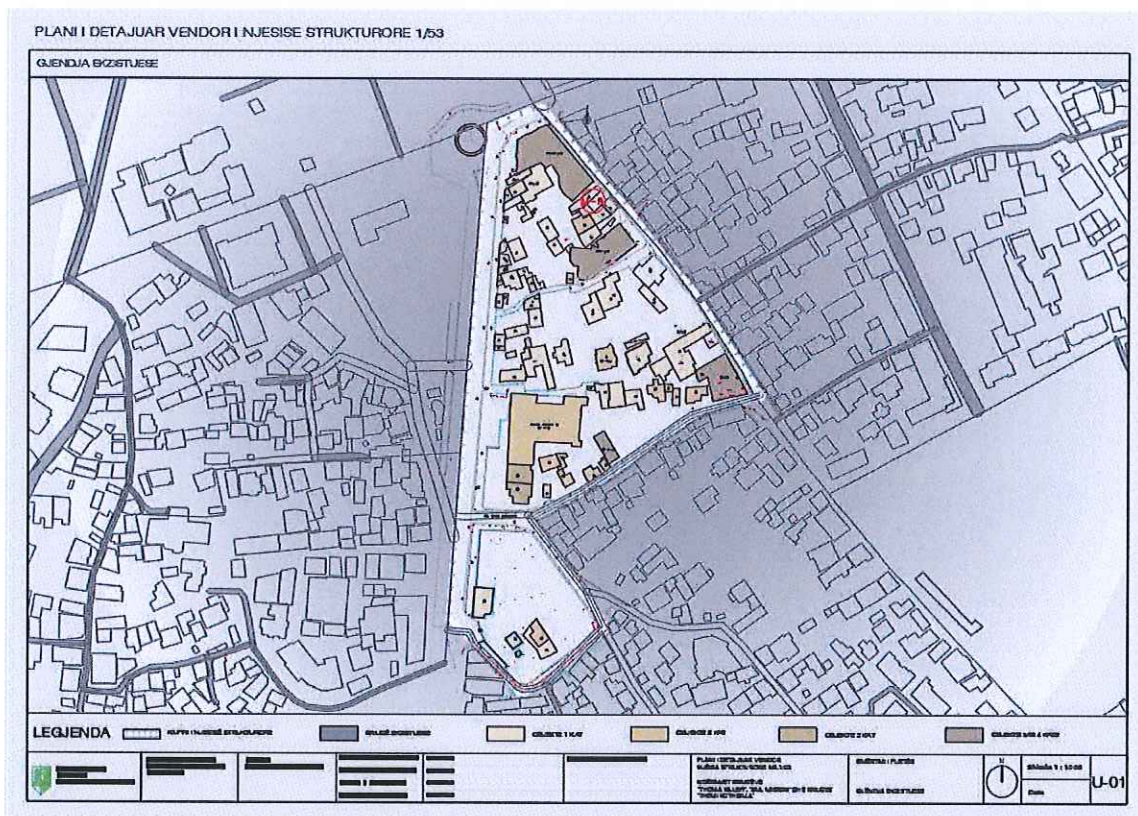
- Numri i kateve;
- Aksesibiliteti;
- Cilësia e ndërtimit;
- Qëndrueshmëria kostruktive dhe mjedisore;
- Funkcioni kryesor i objektit;
- Funksione të tjera;
- Evidentimi i faqeve kallkan;
- Tipologjia kostruktive;



b. Hapsirat publike

- Prezenca ose mungesa e tyre në zonën e studiuar;
- Cilësia e ambjentit dhe shërbimit që ato ofrojnë;
- Përdorimi aktual (psh: hapsirat e planifikuara si sheshe lojrash ose gjelbërim shoqëror brenda bllokut, të cilat nuk janë zbatuar në kuadrin e projektit të përgjithshëm apo kanë degraduar duke u kthyer në parkime abuzive)

c. Cilësia fizike dhe përshtatshmëria e rrjetit rrugor për zonën e mbuluar.



Harta e gjendjes egzistuese e njësise strukturore 1/53

4. ANALIZA E THELLUAR E GJENDJES EKZISTUESE

4.1 HAPSIRAT PUBLIKE DHE INFRASTRUKTURA SOCIALE EKZISTUESE

Nën-njësia strukturore është një zonë me intesitet të ndërtimit egzistues **1.06**. Hapsirat publike janë të pa mjaftueshme. Si të tilla mund të konsiderojmë trotuaret anës rrugëve dhe sheshet për hapësirat rekreative përdorues të moshave të ndryshme . Kjo zonë përballet me mungesën si të ambienteve shpłodhëse gjithashtu edhe të aktiviteteve për disa grupmosha duke filluar që nga, të rriturit dhe të moshuarit e këtij komuniteti.



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.

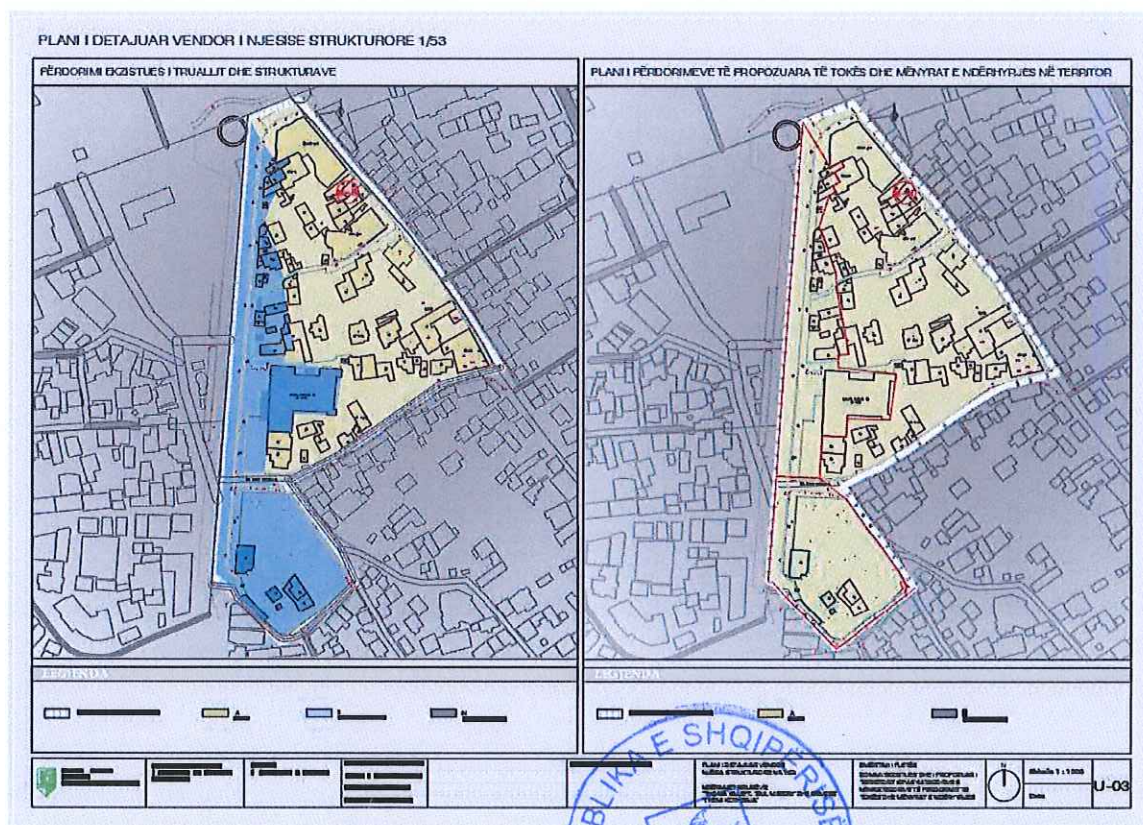
Më poshtë jepen konkretisht treguesit dhe sipërfaqet e shfrytëzuara për ndërtim dhe hapsira publike për nën-njësinë. Është e rëndësishme të theksohet se të gjitha hapësirat publike në zonë janë të tipit rrugë dhe sheshe të improvizuara parkimi, ndërkohë që mungojnë tërësisht hapsirat e gjelbra dhe rekreative.

Njësia strukturore 1/53 – Gjendja ekzistuese

4.2 PËRDORIMET EKZISTUESE TË TOKËS

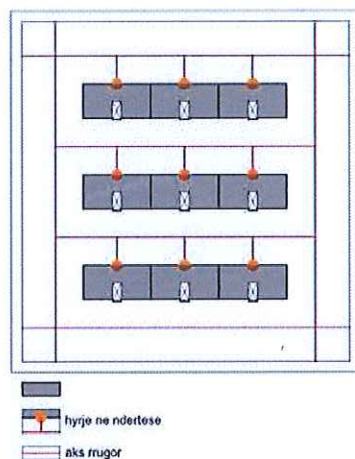
Njësia strukturore 1/53 Plani i detajuar i përdorimit të tokës, ku të gjitha territoret dhe strukturat klasifikohen sipas kategorive dhe nënkategorive ekzistuese të përdorimit janë të përcaktuara në Rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Elbasan.

Në këtë nënnjësi mbizotëron përdorimi i tokës sipas kategorisë banim (A). Në kategorinë banim përfshihen ndërtesa banimi individuale, multifamiljare lineare dhe kulla të cilat janë ndërtuara në periudha të ndryshme kohore.

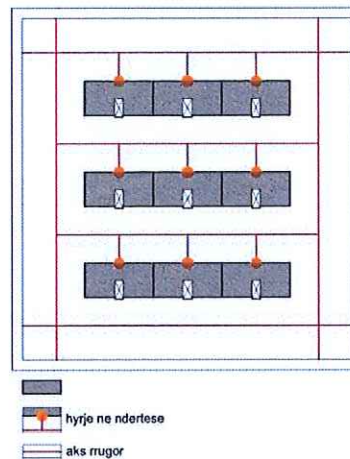


Harta e përdorimeve ekzistuese të tokë

4.3 TIPOLOGJITE EKZISTUESE TE NDERTIMIT

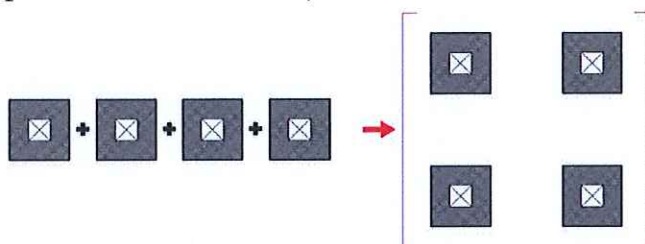


Skema e hyrjes në ndërtesa;

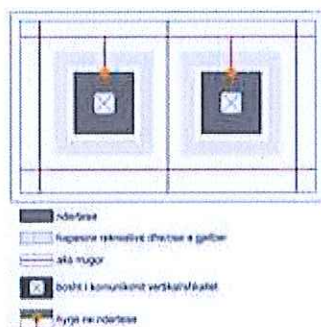


Skema e hapjeve të njësive të banimit ndaj hapësirave publike.

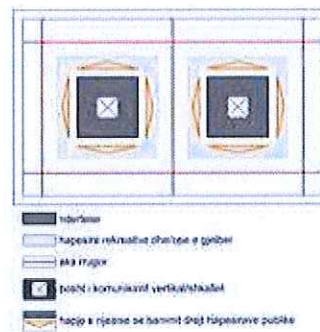
Banesat kolektive të tipit kullë të cilat kanë zhvillimin e konsiderueshëm në lartësi janë të pozicionuara në nën-njësine 1/53.



Skema e organizimit dhe vendosjes së ndërtesave



Skema e hyrjes në ndërtesa;



Skema e hapjeve të njësive të banimit ndaj hapësirave publike.



5. PARASHIKIMET E PLANIT TE PERGJITHSHEM VENDOR MBI ZONAT E STUDIARA

5.1 ZONIMI I PROPOZUAR I TOKES

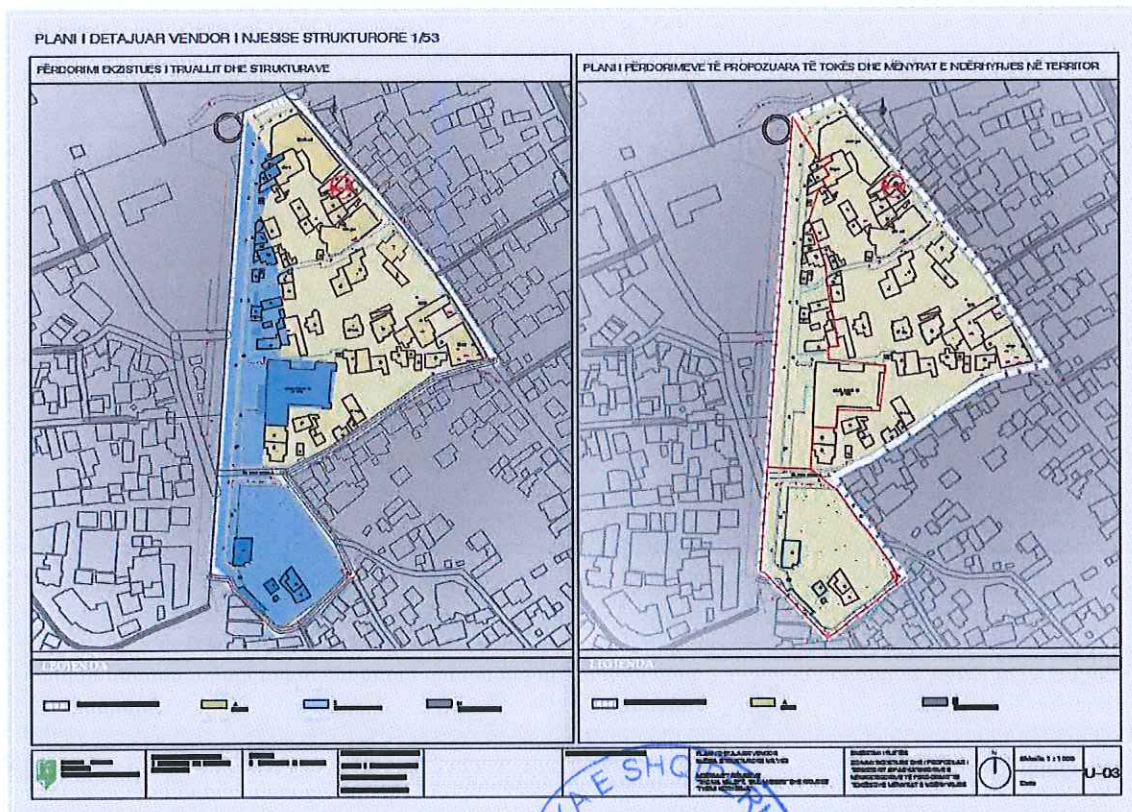
Njësinë strukturore 1/53 duke qenë se mbizotërojnë kryesisht banimi si kategoria kryesore e përdorimit të tokës, e përcaktuar edhe nga parashikimet e përgjithshme të PPV, ndërhyrjet e reja të strukturave të larta do të mbizotërojnë kjo kategori parësore. Por jo më pak të rëndësishme janë dhe nënkategoritë bazë të përdorimit të tokës dhe strukturave në të për: shërbime publike, tregtare, zyra, etj. Këto aktivitete do të vendosen në katet e para të strukturave të propozuara. Në këtë nën-njësi do të bëhet ndërhyrja në rikualifikimin e hapsirave të degraduar dhe atyre të reja duke risjellë në zonë një kategori të re dhe shumë të rëndësishme të përdorimit të tokës, atë të shërbimeve rekreative.

Zona ka nevojë për një program të plotë rigjenerues të të gjithë hapësirave publike të brendshme.

Tendenca e ndryshimit të funksioneve të kateve të para, nga banim në shërbim duhet vlerësuar me një program të plotë rigjenerues për hapësirën përkatëse.

Ndërhyrja në territor do të bëhet duke marrë në konsideratë përmirsimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për nën-njësinë.

Ndërhyrja të kryhet duke marrë parasysh standartet që përcaktohen në vendim të këshillit të ministrave. Në këtë vendim parashikohet që për cdo banor të ketë minimalisht 2.5 m2 gjelbërim për banorë.



Harta e parcelave të zhvilluara dhe për zhvillim

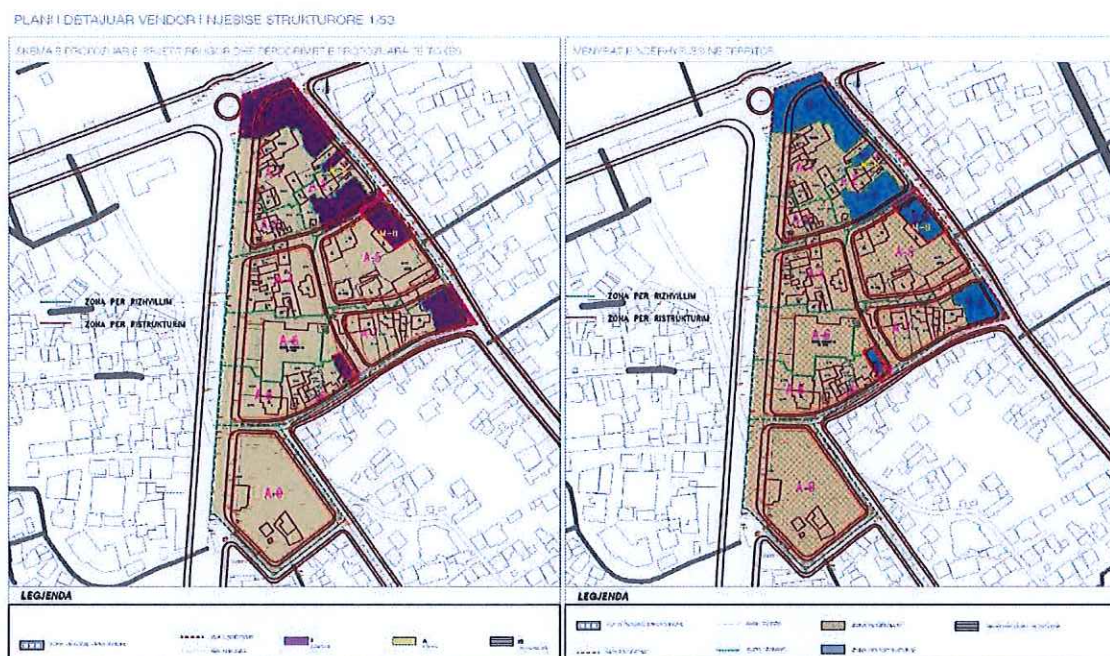
5.2 MENYRAT E NDERHYRJES NE NEN-NJESITE DHE BLOQET

Mënyra e ndërhyrjes (zhvillimit ose kufizimit të zhvillimit) në nën-njësitet strukturore 1/53, e cila evidenton objektivat që duhet të arrihen në nën-njësitet përkatëse, do të jetë siç është përcaktuar edhe më sipër:

a. Rizhvillim sipas perkufizimit te PPV eshte : Përveç sa parashikon rregullorja e planifikimit, e miratuar me VKM, në këtë rregullore ky term thellohet më tej edhe në: Zhvillim që kryhet përsëri në një zonë e cila është zhvilluar më parë. Është procesi i ndryshimit të territorit përmes ndryshimit të ndërtimeve ekzistuese, si të formës e strukturës, ashtu edhe funksioneve dhe/ose treguesve të zhvillimit (Intensitet, Ksht, Kshr, Kshp).

Këto mënyra ndërhyrje janë të njëtrajtshme për të gjithë nën-njësitet. Ndarja në blloqe ka lejuar të ketë grupime më të specifikuar edhe brenda nën-njesisë.

Në këtë mënyrë nën-njësia 1/53 klasifikohet në një bllok të vetëm, ndërhyrje zhvillimi. Ndërhyrja për rizhvillim ka për qëllim të rivlerësojë treguesit e zhvillimit të nën-njesisë strukturore. Ndërsa rikonceptim ka për qëllim të rivlerësojë infrastrukturën e shërbimeve në nën-njësi dhe të hapësirave publike duke përfshirë edhe punime në strukturat ekzistuese, të cilat nuk ndryshojnë kategorinë e përdorimit të tokës, strukturës, karakterin, funksionin si dhe treguesit e planifikimit, zhvillimit dhe ndërtimit me ato ekzistuese në nën-njësi.



Harta e zonave të propozuar për nën-njësine strukturore 1/53



Sipas PPV kemi:

b. Rikonceptim- Është një formë e rizhvillimit, por e fokusuar kryesisht në elemente të projektimit (design) urban e arkitektonik të objekteve dhe rimendim të funksioneve të objekteve ekzistuese, duke i përshtatur ato. Mund të përfshijë edhe prishje objektivash në raste të caktuara, me qëllim çlirimin e hapësirës publike, por nuk nënkupton ndërtime të reja. Veçanërisht treguesit e rrugëve dhe të hapësirës publike mund të përmirësohen. Intensiteti mund të rritet lehtësisht në ndonjë rast, si rezultat i shtesave të mundshme në lartësi, ose të mbetet i pandryshuar.

Nën-njësitë strukturore A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 (përcaktuar edhe me rregulloren e nën-njësisë që shoqëron këtë material) janë nen-njesi strukturore të cilat kanë nevojë për rizhvillim zgjerim rrugësh dhe ndërhyrje të reja deri në 12 kate. Katet e para mund të përdoren edhe si hapësira shërbimi.

Ksht në këto zona shkon deri në 70% mbi tokë dhe mund të shkoinë deri në 100% në katet nën tokë.

Nën-njësitë strukturore R1, R2, R3, R4, R5, R6 (përcaktuar edhe me rregulloren e nën-njësisë që shoqëron këtë material) janë nen-njesite strukturore të cilat pjesërisht e kanë perfunduar zhvillimin e tyre por kanë mundësi për rikonceptim e përmirësim të arkitektores ekzistuese e në disa raste edhe të rritjes së intensitetit.

Nën-njësitë strukturore R2 dhe R4 janë nën-njësi Monumente Kulturore, ndërhyrja në këto zona është përmirësuese e strukturës dhe është subjekt i legjislacionit kombëtar në fuqi.

6.2 Rregullorja për monumetet sipas PPV

6.2 Rregullat bazë për trashëgiminë kulturore

6.2.1 Distancat e mbrojtjes për zonat historike dhe monumentet e trashëgimisë kulturore përcaktohen në legjislacionin përkatës në fuqi, ose në Planin e Menaxhimit të Zonave Historike dhe Zonave Tampon/ të Mbrojtura për Bashkinë e Elbasanit.

6.2.1 Çdo ndërhyrje apo punim në zonat dhe njësitë strukturore që i përkasin kategorisë bazë Monument Kulture kryhet në përputhje me legjislacionin e posaçëm dhe Planin e Menaxhimit të zonës, sipas rastit. 6.2.2 Bashkia do të hartojë Planin e Menaxhimit të Zonave Historike dhe Zonave Tampon që përcakton rregullat dhe kriteret për ndërtueshmërinë dhe ndërtimet,

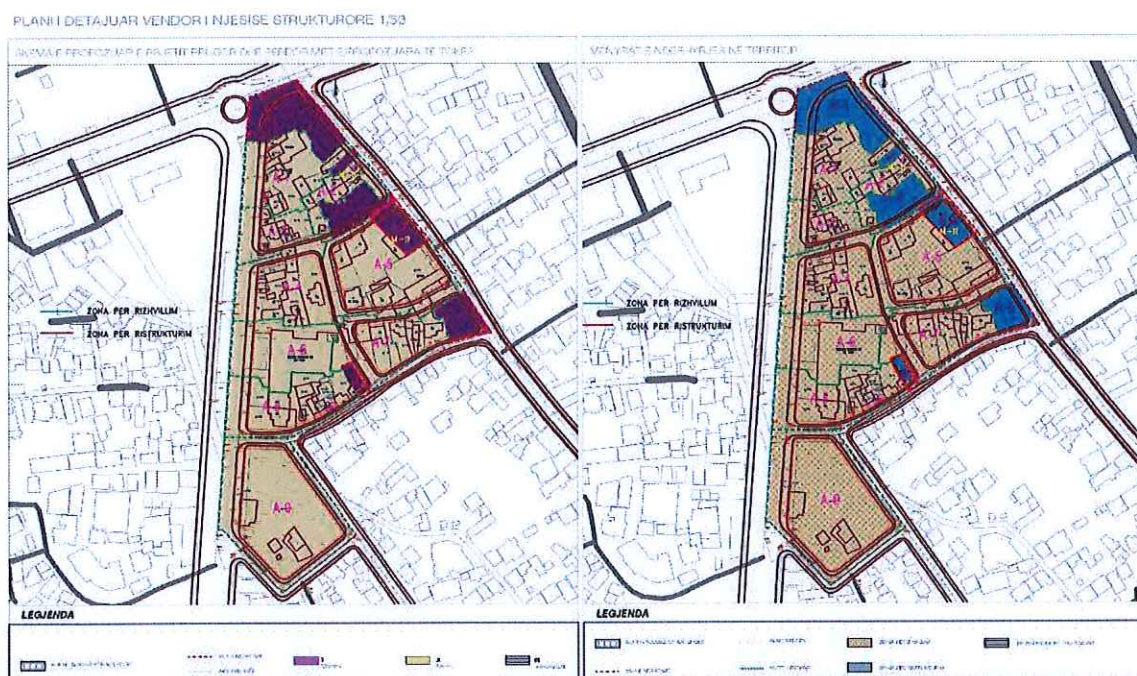
40

peizazhin e hapësirën publike në këto zona. Përveç sa parashikon ky plan e projektet ekzistuese dhe pa rënë në kundërtshim me të, Bashkia ndjek edhe këto rregulla: ☐ Në zonat dhe njësitë strukturore që i përkasin kategorisë bazë Monument Kulture, ose ku gjenden struktura që i përkasin kësaj kategorie, nëse sipas ligjit të posaçëm lejohen ndërtime të reja, ato duhet të theksojnë vlerën arkitektonike të strukturës monument dhe të jenë në harmoni arkitektonike me të, si dhe të ndërtohen në distanca të tilla që e lejojnë strukturën monument kulture të mbetet plotësisht e perceptueshme në të gjitha drejtimet e saj. Struktura e re mund të jetë në kontakt/e takuar me një strukturë



monument, vetëm nëse kjo e fundit ka një mur kallkan, i cili që në fillim, është menduar të fshihet, mbulohet nga një strukturë ngjitur me të. □ Zgjerimi i një strukture monumentale duhet të: - ruajë karakterin monumental të strukturës, - mos jetë më i lartë se vija horizontale e sipërme në fasadën e monumentit, - ruajë arkitekturën e strukturës monument dhe të jetë e konceptuar si një arkitekturë e pavarur, e lidhur në pika të caktuara me të. Lidhjet duhet të jenë të tilla që të ruajnë koherencën arkitektonike të strukturës monument, - respektojë vijat e ndërtimit të rrugicave dhe të rrugëve siç përcaktohet në Plan dhe në këtë rregullore, ose në PDV nëse kështu përcaktohet në këtë rregullore

6. PLANI I PERDORIMEVE TE PROPOZUARA TE TOKES DHE STRUKTURAVE NE TE



Në përdormin e propozuar të tokës shtohen dhe risistemohen hapësira rekreative. Në ndërtimet e reja të propozuara parashikohet të paktën një katë parkim nëntokësor. Në katet e para, vecanërisht përgjatë rrugëve kryesore, parashikohen aktivitete tregëtare.

Fasadat e objekteve të ndërtuara para 1990-ës nuk janë në gjendje të mirë fizike, ndaj ndërhyrja në to është e nevojshme. Kjo ndërhyrje do të bëhet duke iu përshtatur funksionit dhe karakterit të tyre. Kështu psh. katet e para të cilat ofrojnë shërbime tregtare do të trajtohen ndryshe nga ato të tjerat funksioni i të cilave është banim. Propozohet shtim kati në objektet ekzistuese të ndërtuara para vitit 1990 nëse struktura mbajtëse e lejon.



6.1 ANALIZA DHE VLERESIMI DEMOGRAFIK

Njësia strukturore 1/53 e përbërë kryesisht nga objekte me funksion kryesor banimin, shërbime dhe institucione në rastet e nevojshme, mendohet që katet e para të tyre shfrytëzohen kryesisht për qëllime tregtare dhe katet nentokesore për parkim dhe ambiente teknike. Sipërfaqja minimale e nevojshme për parkim e parashikuar nga PPV është 9715.2 m². Kjo sipërfaqe parashikohet të shpërndahet në katet e nëndheshme në mënyrë për të evituar parkimin me kohë të zgjatur në rrugë.

6.2 PARKIMET NENTOKESORE

Muret mbajtëse të katit -1 të realizohen me pilota në mënyrë që kur të jenë realizuar të gjitha katet, kati -1 të ketë mundësi të lidhen hapësirat me njëra – tjetrën.

Pjesa tjetër do të trajtohet me materiale speciale.

Në ndertimet e reja zhvilluesi duhet të sigurojë minimalisht një vendparkimi për çdo apartament dhe një vendparkimi për çdo njësi shërbimi deri 100m².

Gjithashtu çdo objekt individual banimi apo shërbimi duhet të sigurojë minimalisht një vend parkimi për njësi/ banim për çdo përdorues.



7. RRJETI RRUGOR

Harta e rrjetit rrugor të propozuar;

PLANI I DETAJUAR VENDOR I NJËSISË STRUKTURE 1/53

SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR



LEGJENDA



KUFINI I NJËSISË STRUKTURE



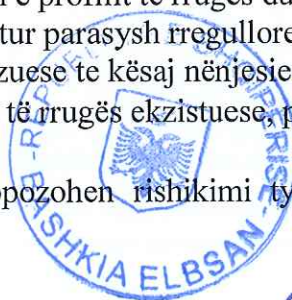
RRJETI RRUGOR I PROPOZUAR

AKSI I RRUGËS

VIA E NDËRTIMIT

Harta e Rrjetit rrugor të propozuar

Rrjeti rrugor i propozuar konsiston ne ritrajtimin e profilit te rruges duke patur parasysh gjeresine te tij dhe te trotuarit duke patur parasysh rregulloren e PPV'së dhe "Ligjin e Planifikimit te Territorit". Rrugët kufizuese te kësaj nënjesie duke qenë se janë kryesore do të trajtohen me gjerësi të trupit të rrugës ekzistuese, por duke ritrajtuar aksin e tij me mundësi zgjerimi. Do të ritrajtohen trotuarët ekzistues dhe propozohen rishikimi tyre për mundësi zgjerimi.



Duhet patur parasysh shtresat rrugore që të sigurojnë qëndrueshmëri duke parashikuar kapacitetet e perspektivës të propozuara nga PPV.

Në rristurimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve.

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.

Për zgjerimin e rrugëve mund të nevojiten prishja e disa shtesave anësore pa leje ndërtimi.

Rikualifikimi dhe rikonstrukcioni i rrugëve hyrëse dhe dalje në hapësirë do lehtësojë zhvillimin e funksioneve dhe aktiviteteve përkatëse në shërbim të komunitetit. Problematika e parkimit duhet të zgjidhet duke i integruar këto vende në mënyrë të tillë, që të mos shqetësojnë trajektorët për hyrjet e zjarrfikseve dhe veprimtarinë e përdoruesve të këtyre hapësirave.

Rrjeti rrugor i propozuar ka si qëllim sistemimin e kësaj nënjësie me gjithë elementët e infrastruktures si :

- Rrugët
- Kanalizimet e ujrave të bardha dhe të zeza të dëmtuara
- Rrjetin e ujesjellësit, internetit-telefonisë etj.
- Ndriçimin

Hapja e rrugëve të reja në njësine strukturore do të vijë për rrjedhojë e zhvillimit të njësive strukturore rast pas rasti. Kur të jete arritur dakordësia e zhvillimit të njësise planifikuesit duhet të kenë parasysh që projektojnë sipas sistemit rrugor të Planit të Detajuar Vendor të Miratuar.

Perimetri I nen-njësise strukturore përfshin një sasi të caktuar pronash duke evituar që një prone të gjendet në dy nen-njësi të cilat sjellin probleme për zhvillim.

8. NENE TE PPV TE CILAT JANE APLIKUAR NE STUDIMIN E NJESISE STRUKTURE 1/53.

8. Vija e ndërtimit përcaktohet nëpërmjet rregullave të distancave të objekteve nga kufiri i pronës dhe nga rruga në njësitë strukturore dhe zonat me prioritet zhvillimi.

Për sa nuk parashikohet ndryshe në këtë rregullore, vija e ndërtimit respekton:

- distancat e ndërtimeve nga kufiri i pronës sipas rregullores së zhvillimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave;
- distancat e ndërtimeve nga rruga sipas rregullores së zhvillimit të territorit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave;
- vijën e ndërtimit të krijuar në territor, ose atë të përcaktuar nga PDV-ja sipas kësaj rregulloreje.



8.1 Në rastet kur në zonat e sistemit urban ndërtimet ekzistojnë në territor, por nuk janë të shërbyera me rrugë, vija e ndërtimit dhe gjurma e rrugës përcaktohen sipas një prej rasteve të mëposhtme:

b) Kur Plani përcakton zhvillim me PDV, pavarësisht mënyrës së ndërhyrjes sipas kësaj rregulloreje: Përmes PDV-së.

8.1.2 Për arsye të zhvillimit të parashikuar nga PPV-ja për një zonë urbane të konsoliduar ose për rihvillim/ripërtëritje, veçanërisht në kushtet e zbatimit të instrumenteve financiare të drejtimit të zhvillimit, apo kur diktohet nga nevoja për krijim të hapësirës publike në një zonë urbane me zhvillim intensiv, distanca e objektit/ndërtesës nga rruga lejohet të jetë 0m. Në këto raste, tipologjia e ndërtimit është ajo e murit urban.

8.1.3 Nëse PPV-ja përcakton për një zonë se është objekt i PDV-së dhe zona ka ndërtesa ekzistuese të cilat nuk do të prishen propozuesi i PDV-së (pala aplikuese) dhe Bashkia vendosin pa rënë në kundërshtim me sa parashikohet në këtë rregullore, sipas dy rasteve të mëposhtme: a) T'i përfshijnë ndërtesat ekzistuese në skemën e menaxhimit të pronave sipas PDV-së e, për rrjedhojë, edhe në marrëveshjen e PDV-së. Në këtë rast, skema e konsolidimit të pronësisë tokë ose, ndryshe, bashkimi i parcelave zbatohet edhe për objektet ekzistuese. E gjithë zona e trajtuar në PDV do të përbëjë një pronësi të vetme sipas së cilës në marrëveshjen e PDV-së do të ndahen kostot dhe përfitimet për palët pjesëmarrëse. Distanca ndërtesë-ndërtesë dhe ndërtesë-rrugë janë të vetmet që aplikohen brenda zonës së PDV-së, për sa kohë që trualli mbetet një i vetëm dhe i barabartë me zonën e PDV-së. Në rast të krijimit të dy ose më tepër pronësive troje brenda zonës së PDV-së, atëherë aplikohen edhe distancat ndërtesë-kufi prone. b) Të mos i përfshijnë ndërtesat ekzistuese në skemën e menaxhimit të pronave sipas PDV-së e, për rrjedhojë, as në marrëveshjen e PDV-së. Në këtë rast i gjithë zhvillimi i propozuar nga PDV-ja duhet të respektojë distancat me objektet ekzistuese për të trija kategoritë: ndërtesë-ndërtesë, ndërtesë-rrugë dhe ndërtesë-kufi prone. Mospërfshirja e këtyre ndërtesave/pronave në marrëveshjen e PDV-së kryhet me vullnetin e pronarëve të tyre, mbi bazën e procesit të PDV-së sipas ligjit nr10/2014 "Për lanifikimin dhe zhvillimin e territorit, i ndryshuar.

8.2 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 pozitiv 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 përfitimet 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.

9. Lartësia në kate dhe metra jepet vetëm për ndërtesat e banimit, ose ndërtesat me përdorim të përzier Banim+Shërbime+përdorime të tjera, që qëndrojnë në një ndërtesë me banimin. Lartësia për përdorimet e tjera përcaktohet sipas rastit në PDV, në mënyrë të posaçme në pasaportën e njësisë strukturore, ose në projektin përkatës të ndërtimit të strukturës. Sipas rastit, në kushtet e tjera jepet lartësia si tregues edhe për objekte e struktura të tjera. Në rastin e njësisë strukturore 1/53 lartësia max në kate është përcaktuar 12 dhe lartësia në m është e barabartë me 42 m.

10. Dispozita përfundimtare

10.1 Çdo shkelje e rregullave të përcaktuara në këtë rregullore përbën kundërvajtje dhe dënohet në përputhje me legjislacionin përkatës në fuqi.

10.2 Bashkia zgjidh çdo çështje të menaxhimit të zhvillimit të territorit për zbatimin e Planit që nuk gjen zgjidhje në këtë rregullore përmes zbatimit të legjislacionit në fuqi, me miratim të institucioneve përkatëse sipas rasteve.

10.3. Bashkia zbaton standardet e parashikuara në këtë rregullore për sa kohë ato nuk përcaktohen në legjislacionin e posaçëm në fuqi dhe nëse standardet e kësaj rregulloreje janë më shtrënguese dhe të përmirësuara se sa ato në legjislacionin e posaçëm. Bashkia i rishikon këto standarde nëse ndryshon legjislacioni i posaçëm.

MIRATOI

HARTOI:

ark.RAIMOND HAZBALLA

ark.GLADIOLA ÇALA

ark.MADIELO GEGA

ark.BORA STAFI

ing.IRMA GJOSHI

jur.SILVI HARJA



KRYETARI I BASHKISË

QAZIM SEJDINI

DREJTORI I DPSHO-së

ETLEVA KENUTI

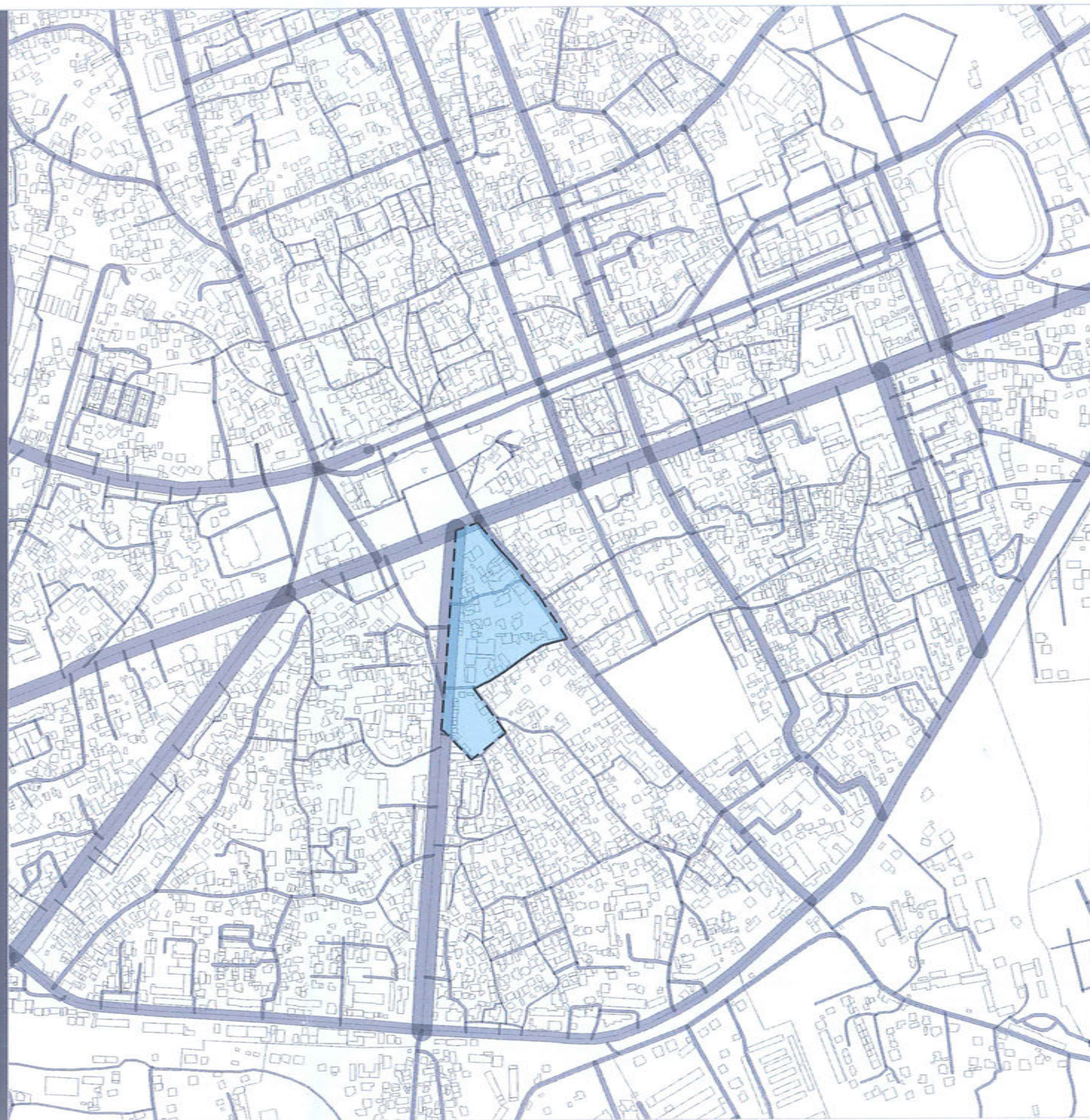
DREJTORI I DPTP-së

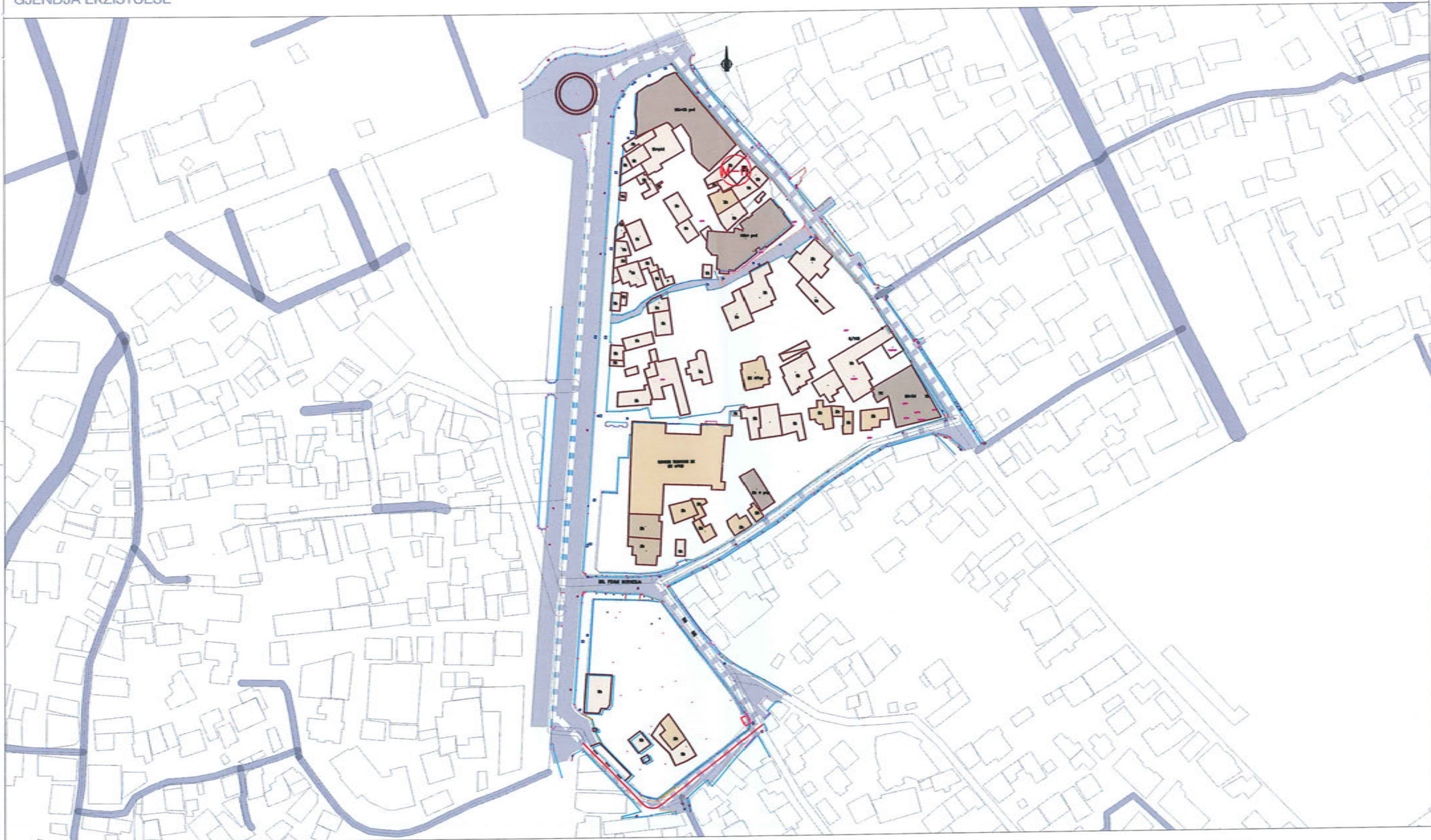
GENTIAN TABAKU



BASHKIA ELBASAN

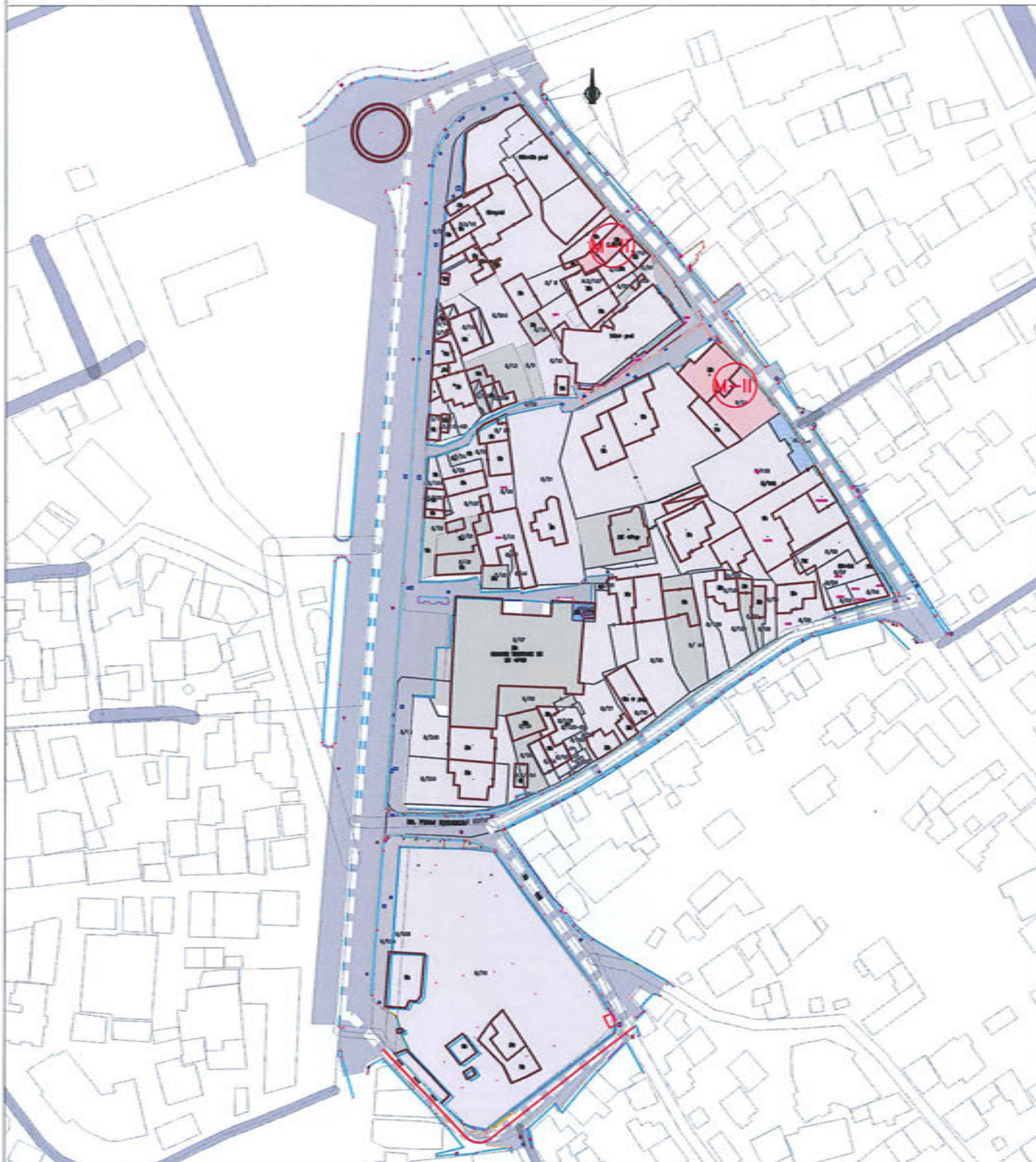
NJESIA
STRUKTURORE 1-53





 BASHKIA ELBASAN DREJTORIA E PLANIFIKIMIT DHE PROJEKTIMIT	DREJTOR I PËRQYTHSHËM I SHËRBIMEVE OPERACIONALE	DREJTOR I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT	GRUPI I HARTUESVE TE PDV-48	KONTROLLI TEKNIK	ARKITEKT	RAIMOND KAZBALLA		GRUPI I HARTUESVE TE PDV-48	SEKTOR I PROJEKTIMEVE DHE SHËRBIMEVE INZHINIERIE	ARKITEKT	BORA STAFIA		PLANI I DETAJUAR VENDOR NJËSIA STRUKTUREORE NR.1/53 NDËRMJET PRUGËVE "THOMA KALEFT", "SUL MISISIF" DHE PRUGES "THEMI KOTHERIJA"	EMËRTIMI I FLETËS		Shkalla 1 : 1000	U 01
				SEKTOR I URBANIZIMIT DHE HARTIMIT TË PDV DHE OIS	ARKITEKT	GLADHOLA DALA			ING.TRASPORITI	IRMA GJOSH	ING.TOPOGRAF					MAKSI DEGA	
ETLEVIA KENUTI		GENTIAN TABAKU		SEKTOR I URBANIZIMIT DHE SHËRBIMEVE INZHINIERIE	JURIST	SELMI HARJIA											

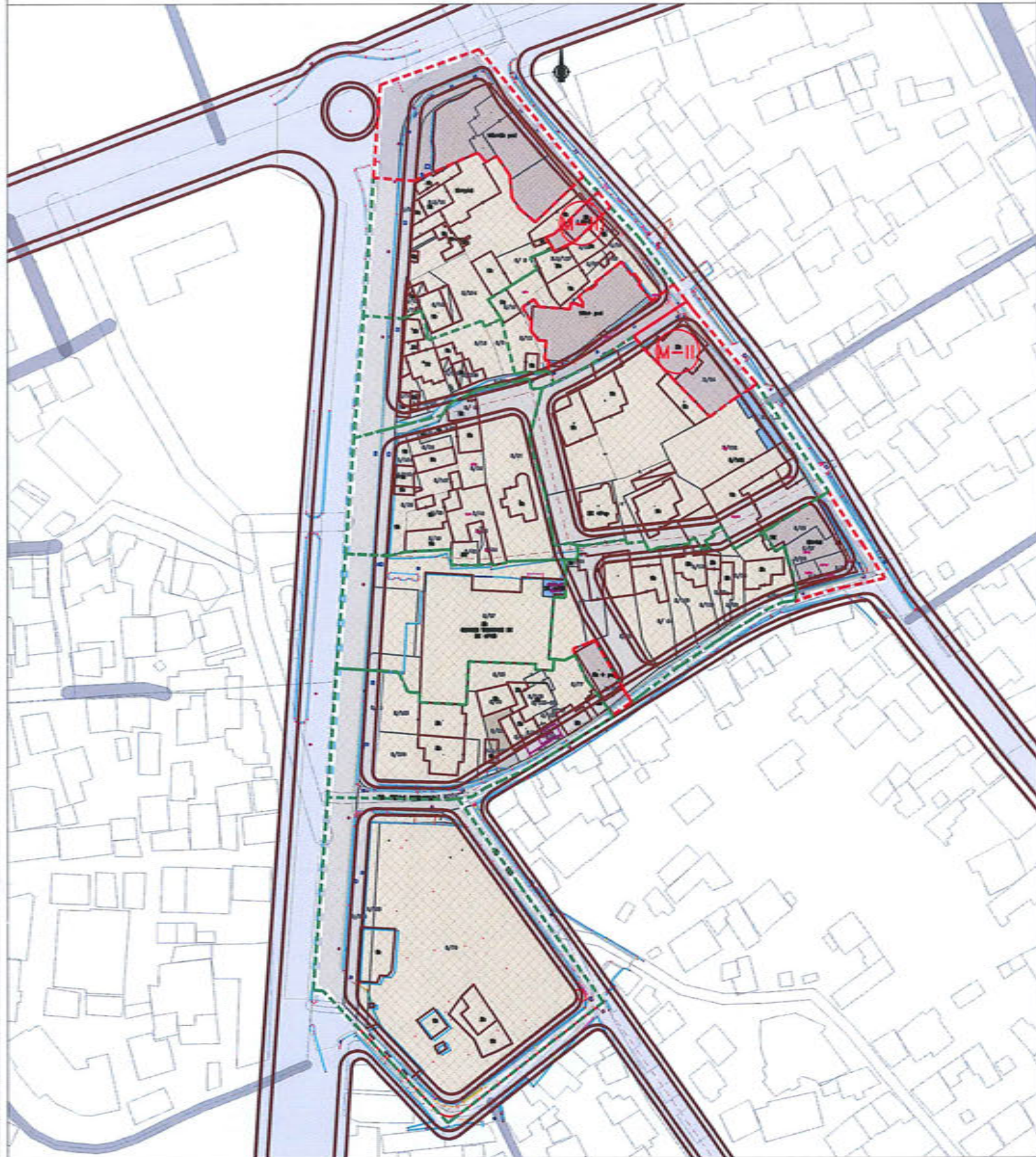
GJENDJA EKZISTUESE E PRONËSISË MBI TRUALLIN



LEGJENDA

- KUFIRI I NJESISË STRUKTUREORE
- PARCELA PRONË SHPËTËTORE
- PARCELA PRONË PRIVATE

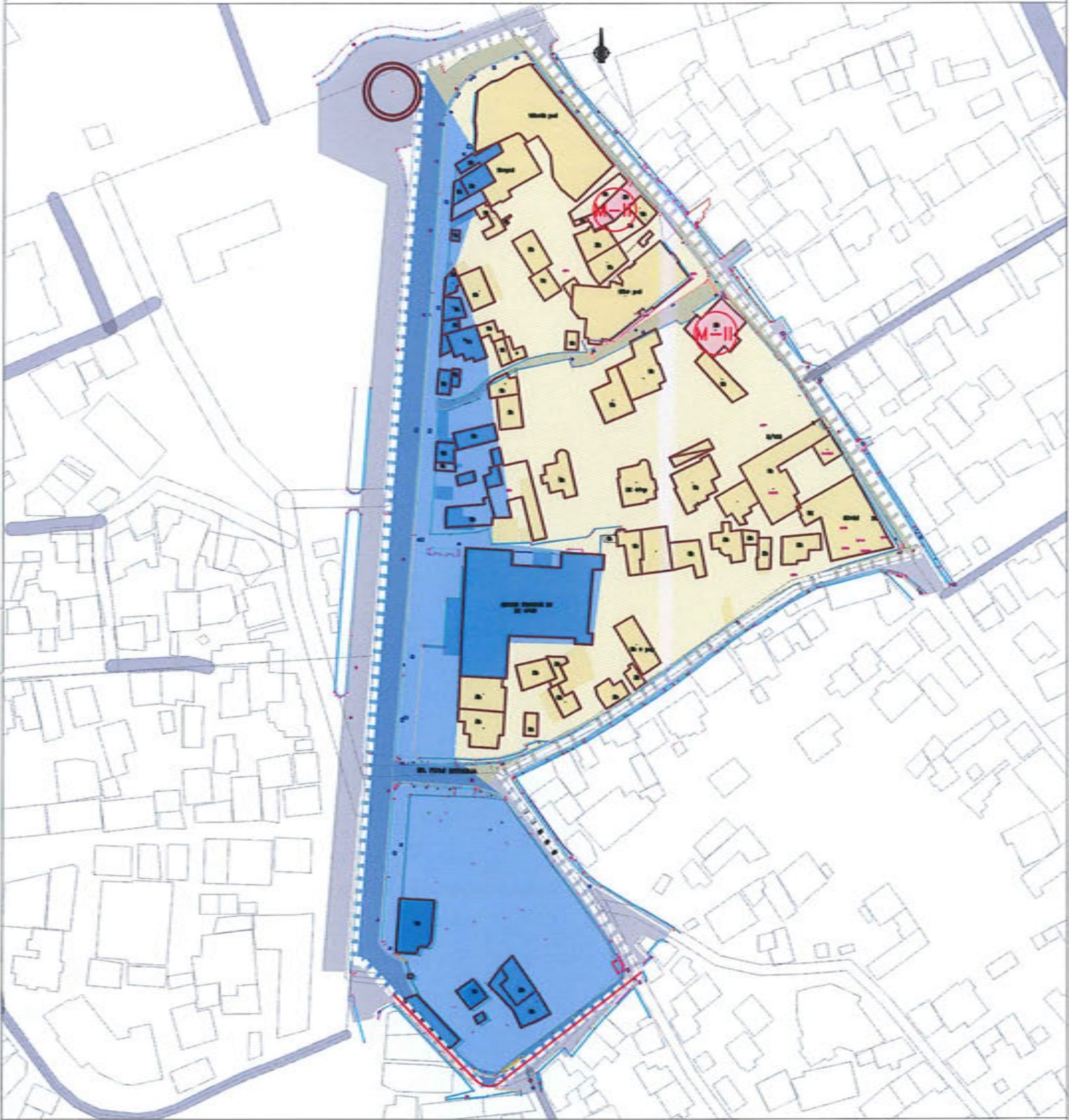
PARCELA TË ZHVILLUAR DHE PARCELA TË MUNDSHME PËR ZHVILLIM



LEGJENDA

- KUFIRI I NJESISË STRUKTUREORE
- PARCELA TË MUNDSHME PËR ZHVILLIM
- PARCELA TË ZHVILLUARA
- KUFIRI I ZONAVE PËR ZHVILLIM
- KUFIRI I ZONAVE TË ZHVILLUARA

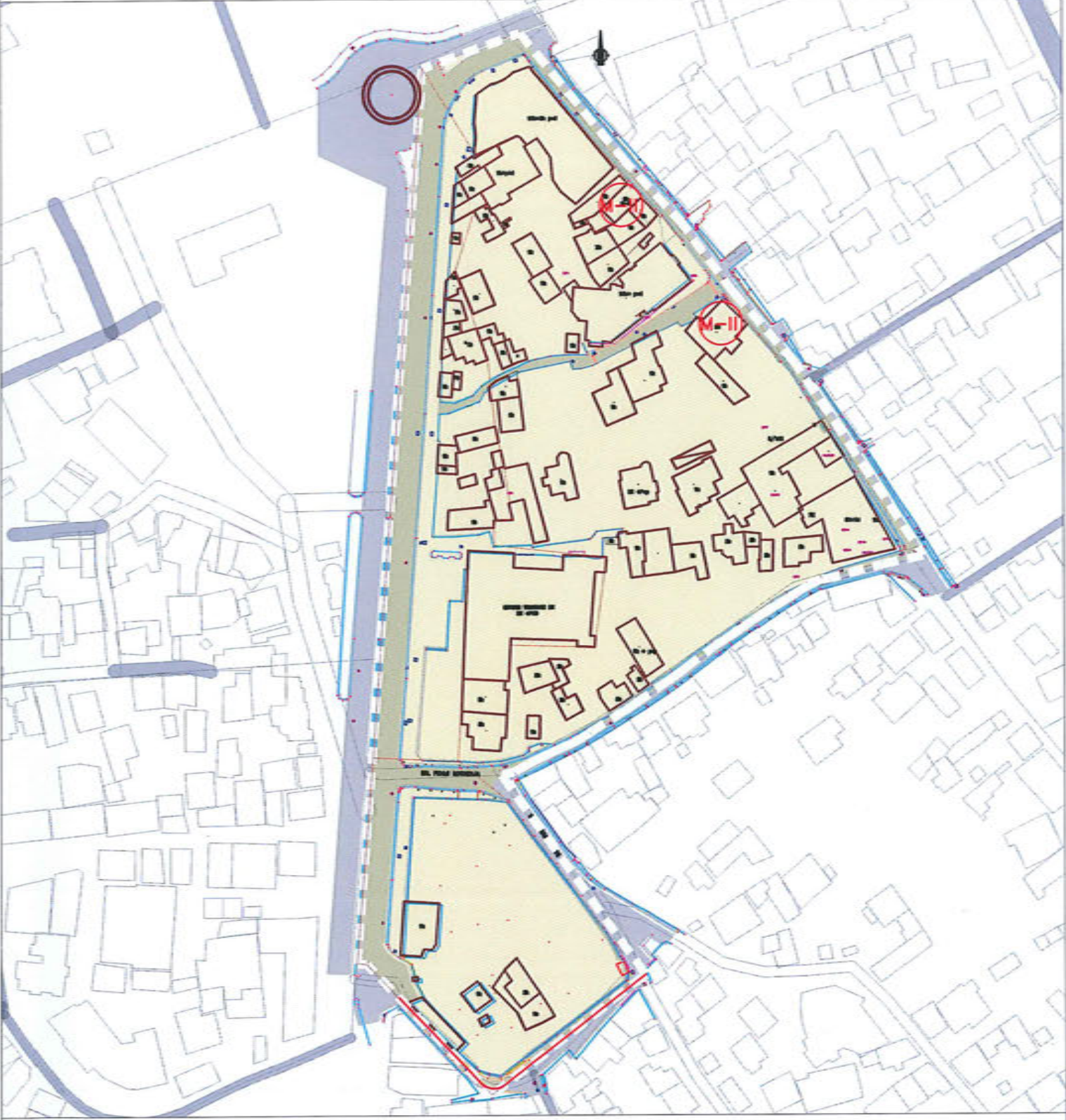
PËRDORIMI EKZISTUES I TRUALLIT DHE STRUKTURAVE



LEGJENDA

KUFIRI I NJESISE STRUKTUREORE A S IN

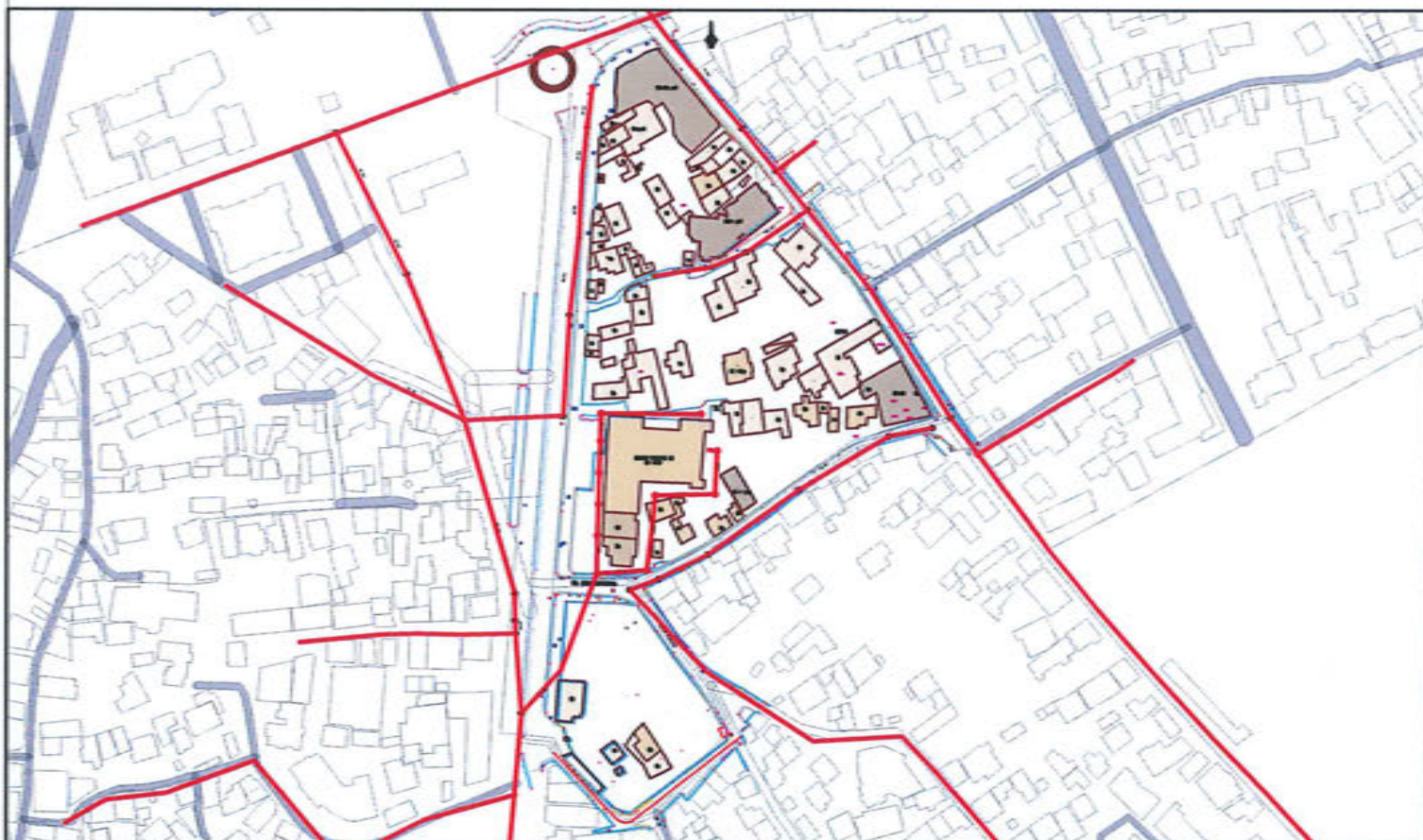
PLANI I PËRDORIMEVE TË PROPOZUARA TË TOKËS DHE MËNYRAT E NDËRHYRJES NË TERRITOR



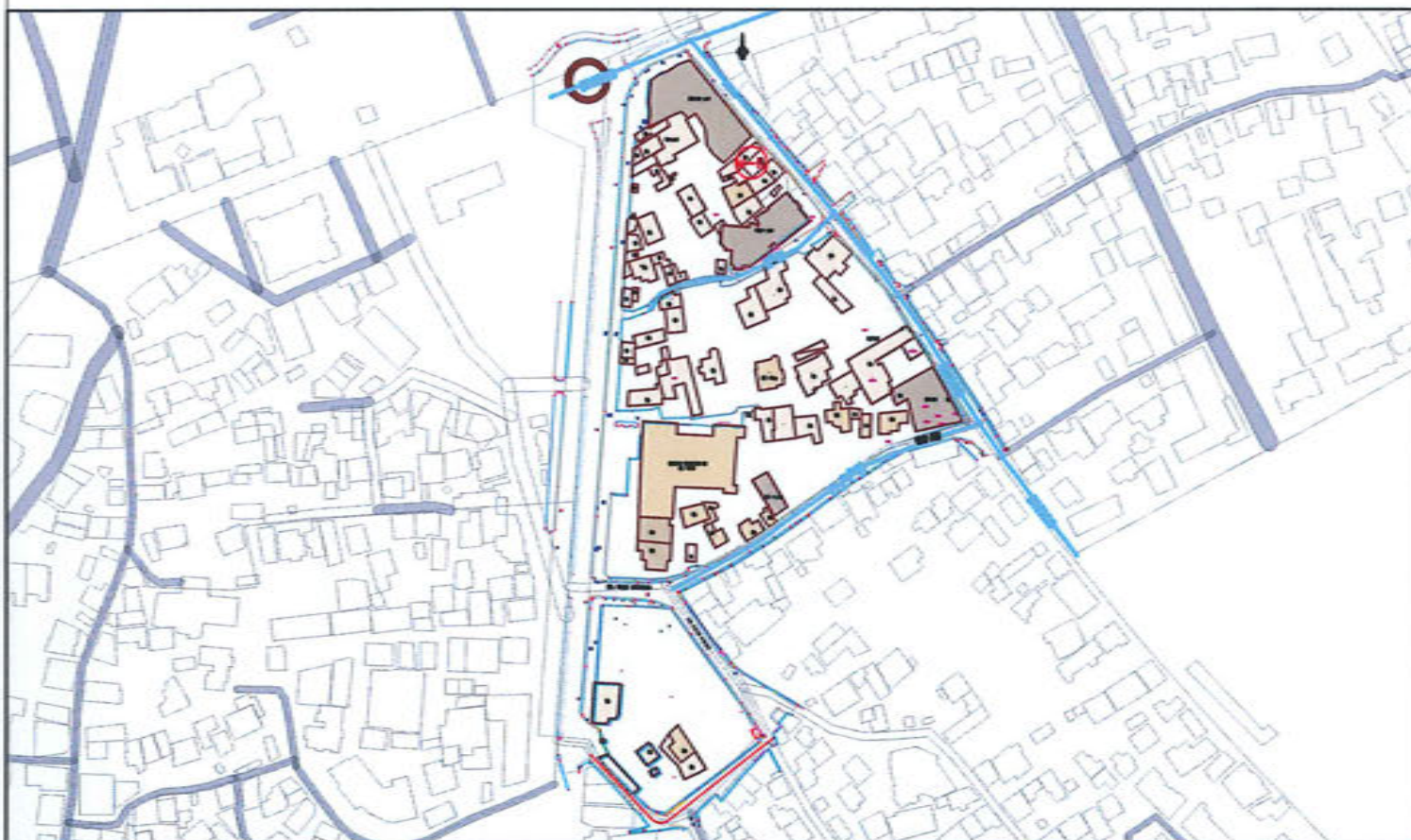
LEGJENDA

KUFIRI I NJESISE STRUKTUREORE A IN

SKEMA E EKZISTUESE E RRJETTIT TË KANALIZIMEVE



SKEMA E EKZISTUESE E RRJETTIT TË UJESJELLESIT



SKEMA E EKZISTUESE E RRJETTIT ELEKTRIK



SKEMA E EKZISTUESE E RRJETTIT TË TELEFONISË



LEGJENDE

- 1. Rrjeti i KUZ
- 2. Rrjeti i Ujesjellsit
- 3. Linja e ujesjellsit jashte pune
- 4. Rrjeti elektrik
- 5. Rrjeti Telekom
- 6. Kabina Elektriku

BASHKIA ELBASAN
DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT

DREJTOR I PËRGJITHSHËM I SHËRBIMEVE OPERACIONALE
ETLEVA KENUTI

DREJTOR I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT
GENTIAN TABAKU

GRUPI I HARTUESVE TË PDV-40

KONTROLLI TEKNIK
DREJTORI I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT

ARKITECT
URBANIST
ARKITECT

RAMONDI HAZALLA
GLABRIOLA CALA
MADIELLO GESA

GRUPI I HARTUESVE TË PDV-40

SEKTOR PROJEKTORE DHE SHËRBIMEVE OPERACIONALE

ARKITECT
DORA STATA
RIZA GJOSH

BIG TRASPORT
ERION SHIBOLLAH

BIG HEDRO
KLEDAN BDI

BIG ELEKTRIK
NAZMI TANUSH

BIG ELEKTRIK

PLAN I DETAJUAR VENDOR NJËSIA STRUKTUREORE NR.1/53

NDËRMJET RRUGËVE "THOMA KALEFI", "SUL MISISIRI" DHE RRUGËS "THEMI KOTHERJA"

EMËRTIMI I FLETËS

SKEMA E RRJETAVE EKZISTUES TE INFRASTRUKTURËS

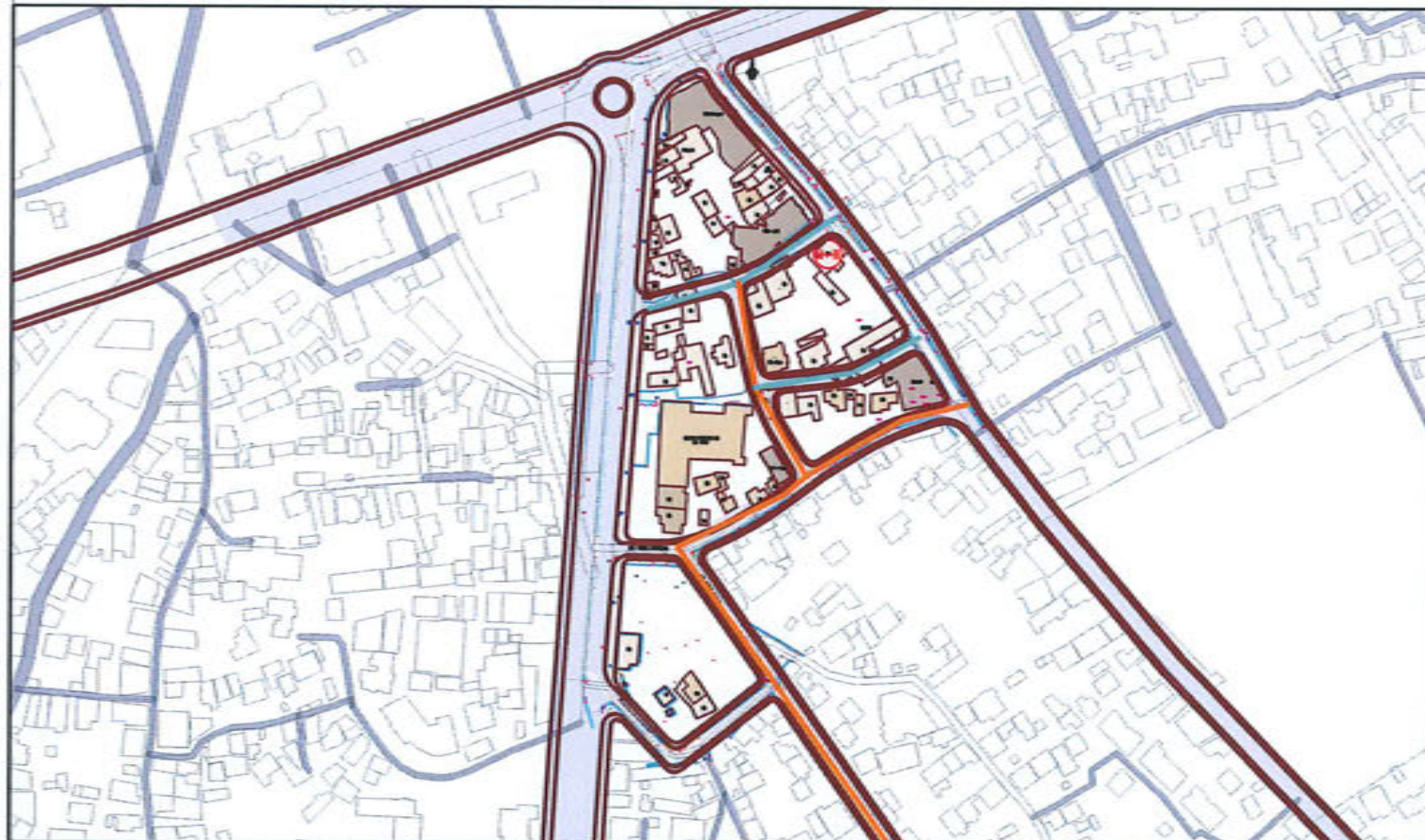
Shkalla 1 : 1000

Data

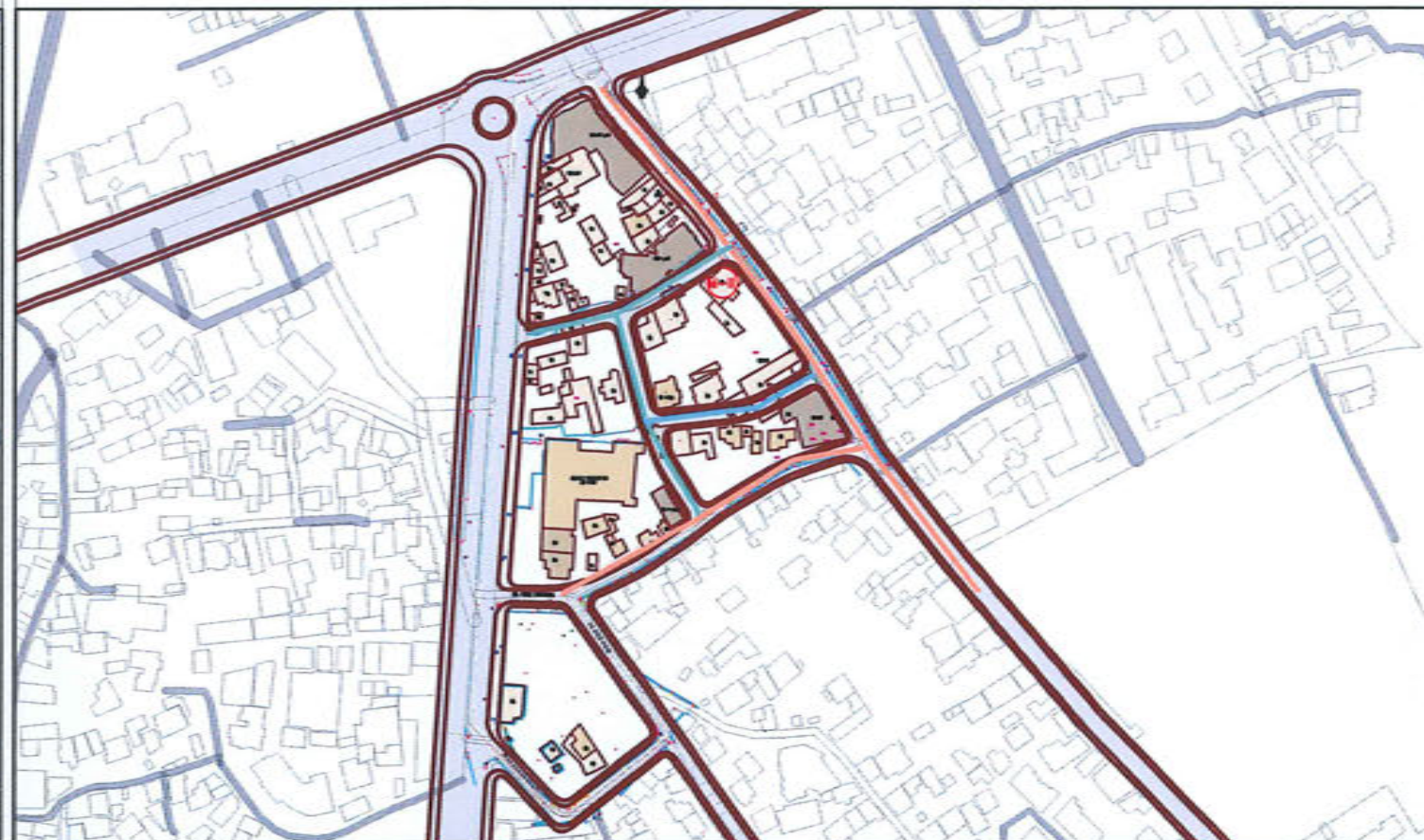
U

04

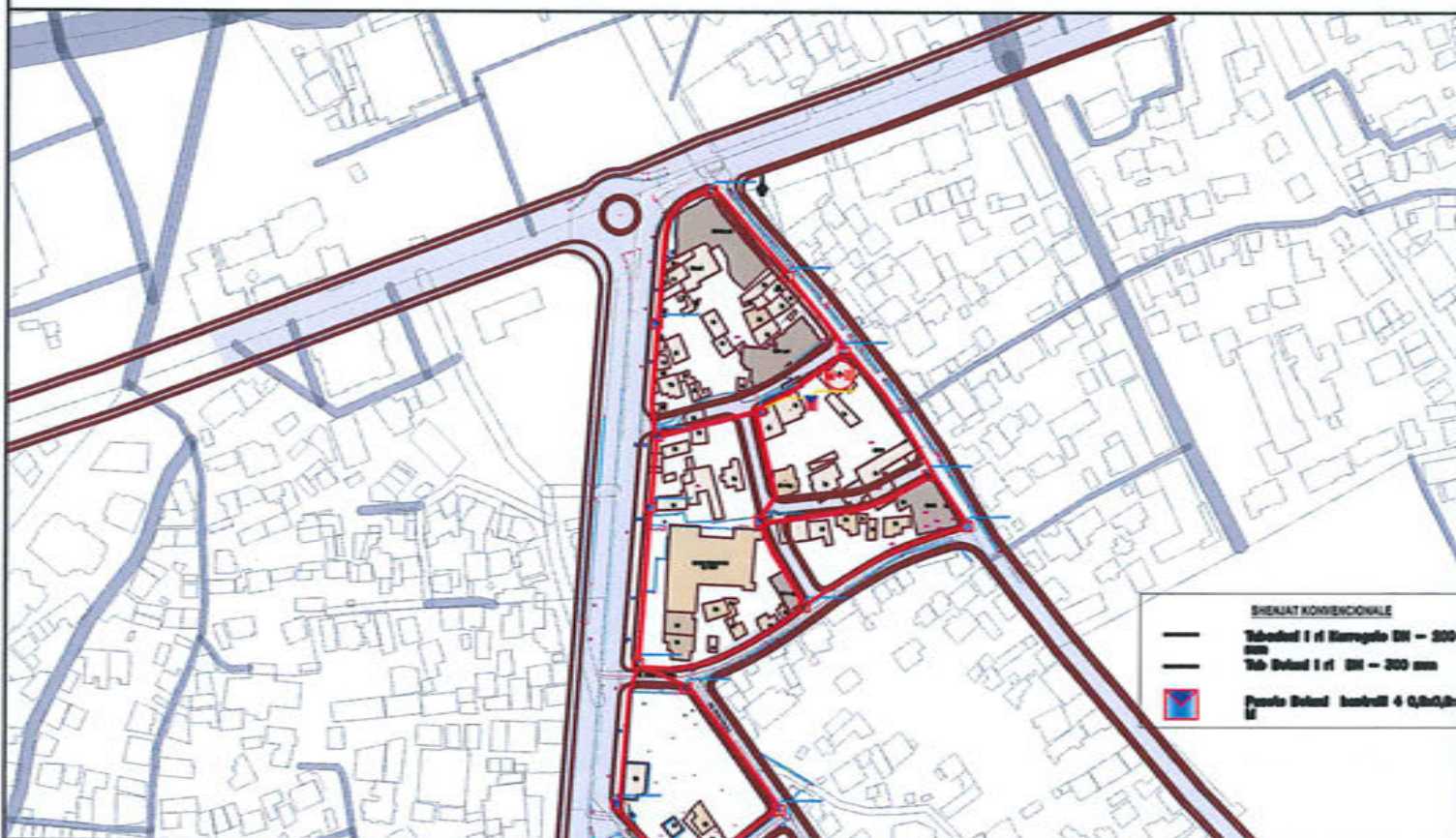
SKEMA E PROPOZUAR E RRJETTIT TË KANALIZIMEVE



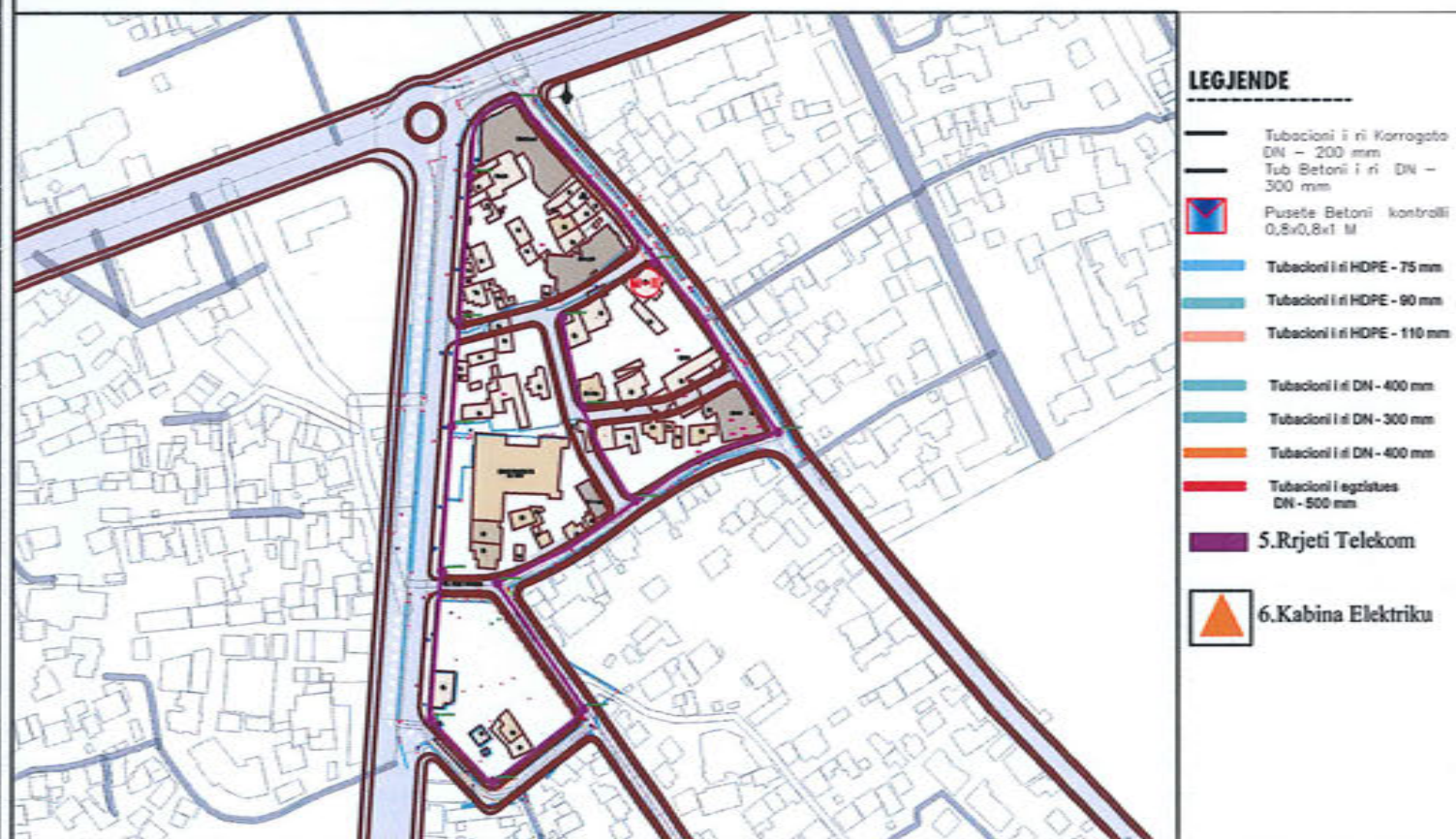
SKEMA E PROPOZUAR E RRJETTIT TË UJESJELLESIT



SKEMA E PROPOZUAR E RRJETTIT ELEKTRIK



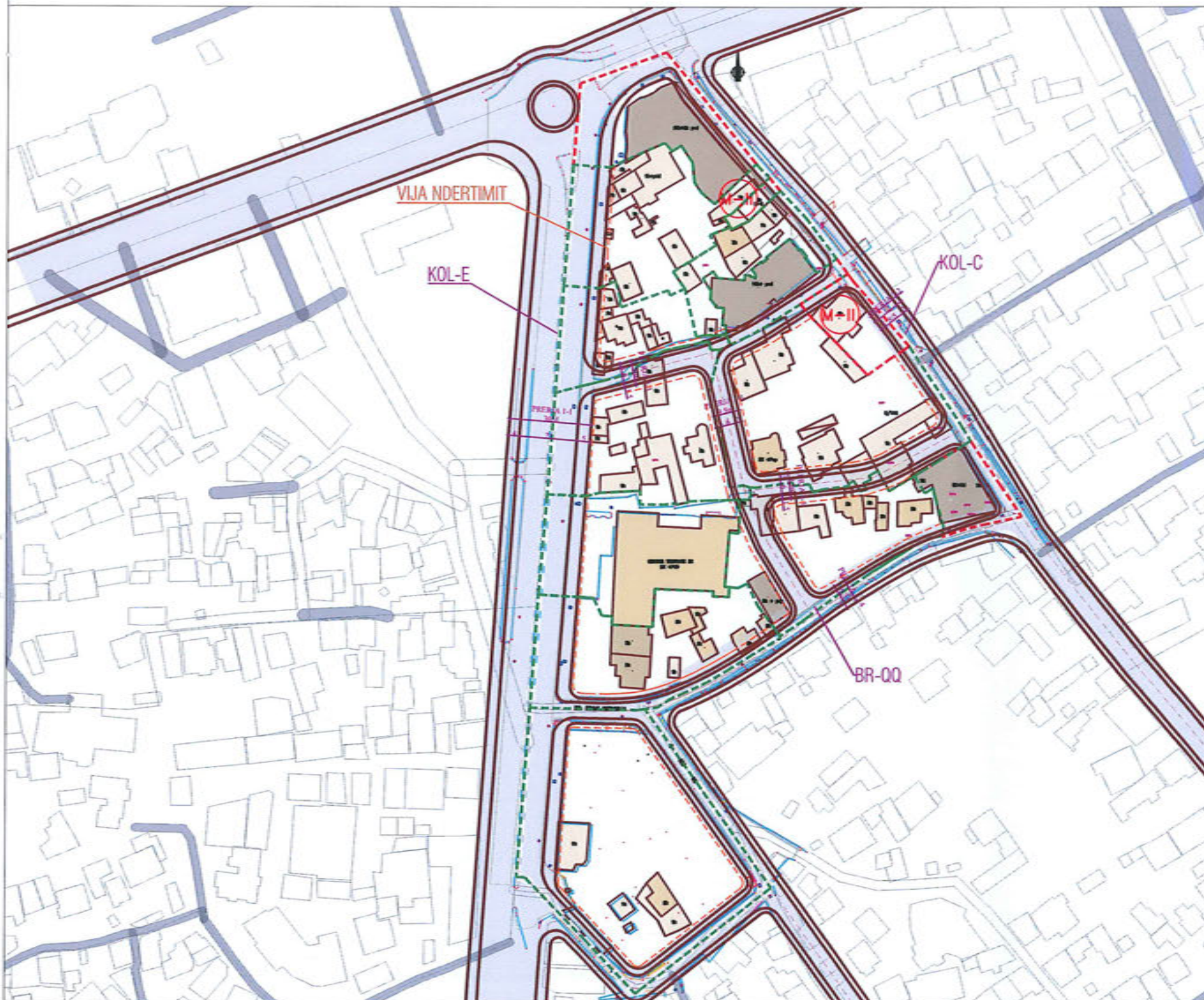
SKEMA E PROPOZUAR E RRJETTIT TË TELEFONISË



LEGJENDE

- Tubacioni i ri Korrugato DN - 200 mm
- Tub. Betoni i ri DN - 300 mm
- Pusete Betoni kontrolli 4 0,8x0,8x1 M
- Tubacioni i ri HDPE - 75 mm
- Tubacioni i ri HDPE - 90 mm
- Tubacioni i ri HDPE - 110 mm
- Tubacioni i ri DN - 400 mm
- Tubacioni i ri DN - 300 mm
- Tubacioni i ri DN - 400 mm
- Tubacioni i egzistues DN - 500 mm
- 5.Rrjeti Telekom
- ▲ 6.Kabina Elektriku

SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR

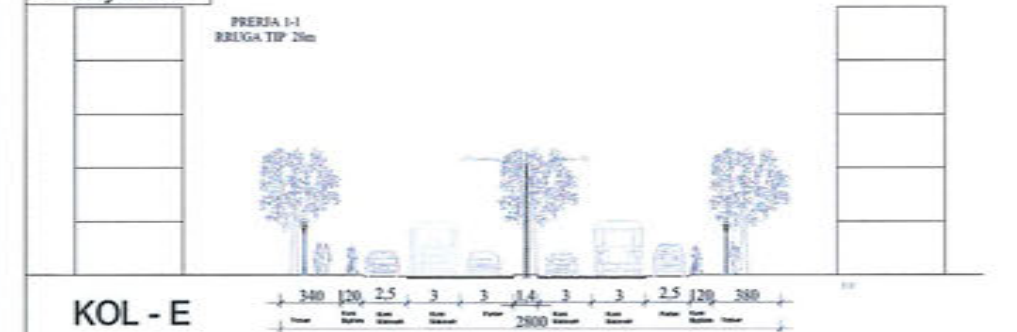


LEGJENDA

	KUFIR I NJESISE STRUKTURE		AKSI I RRUGES		V.IJA E NDERTIMIT
	RRJETI RRUGOR I PROPOZUAR				

SEKSIONET TËRTHORE TË RRUGËVE

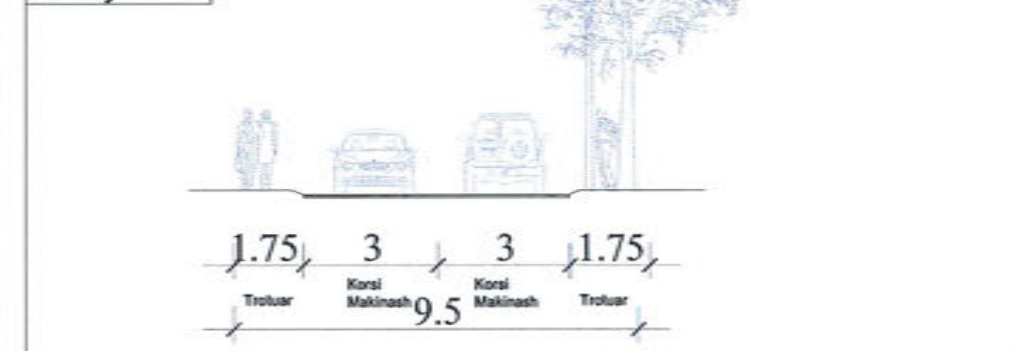
PRERJA 1-1



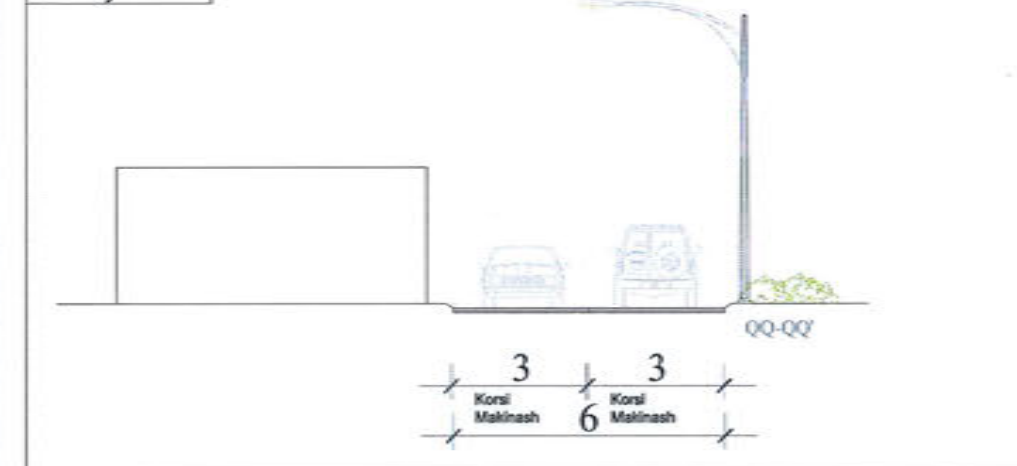
PRERJA 2-2



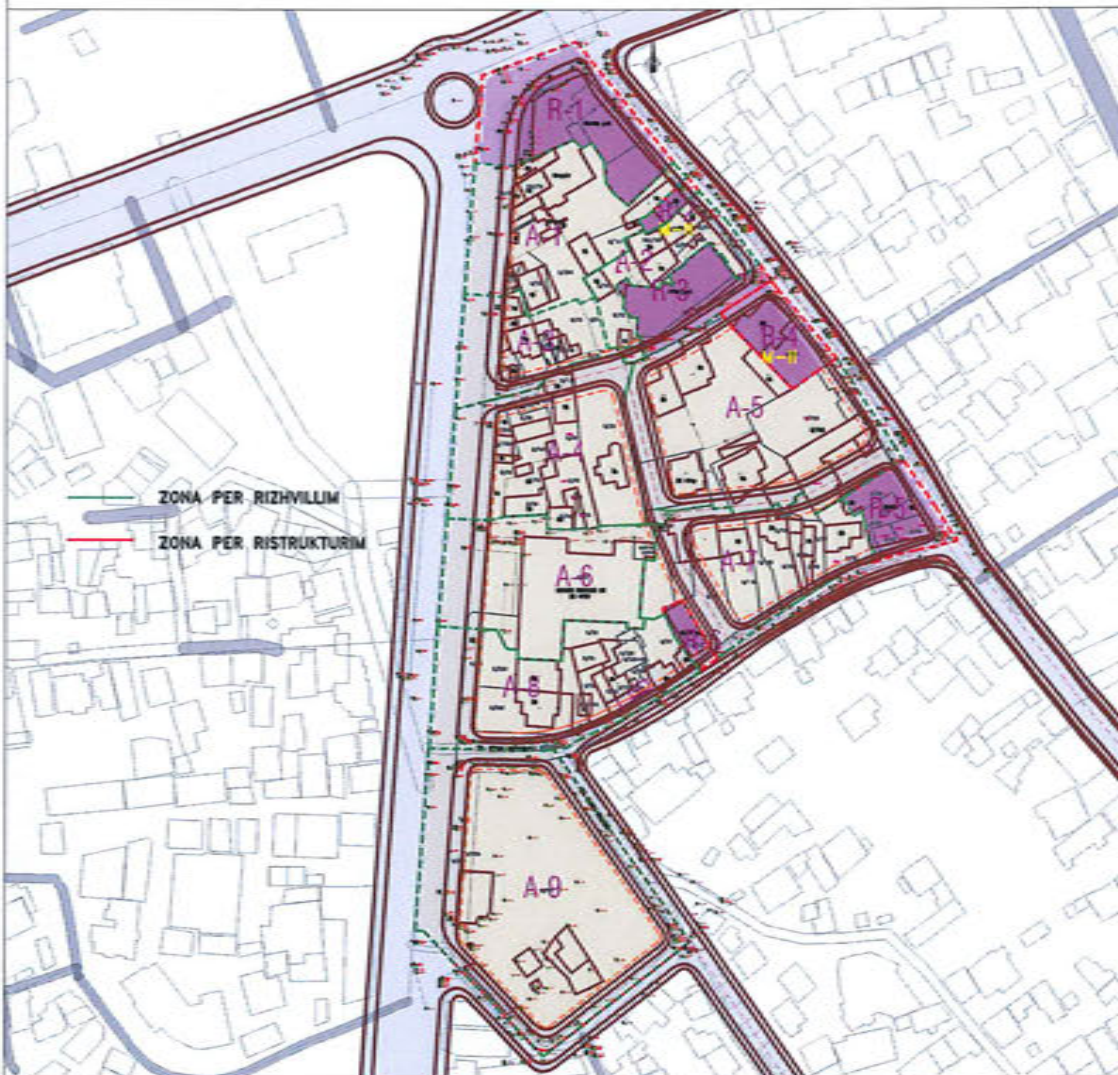
PRERJA 3-3



PRERJA 4-4



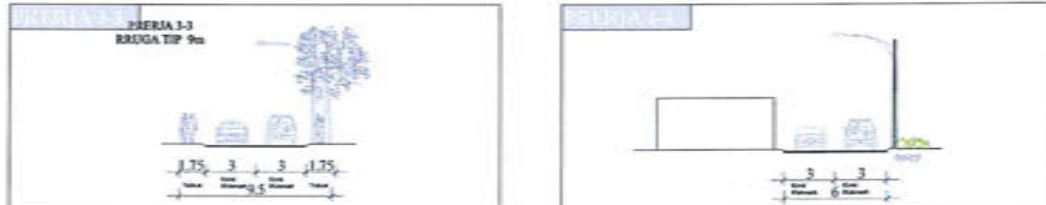
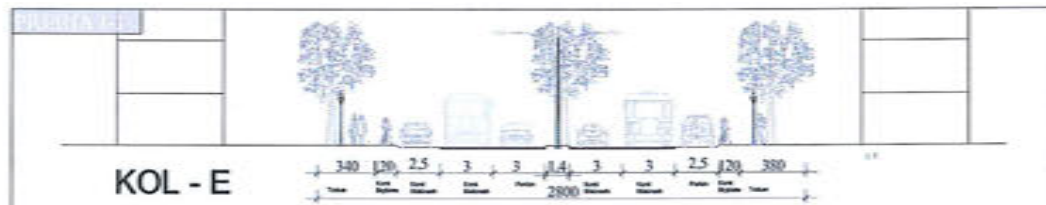
SKEMA E PROPOZUAR E RRJETIT RRUGOR DHE PËRDORIMET E PROPOZUARA TË TOKËS



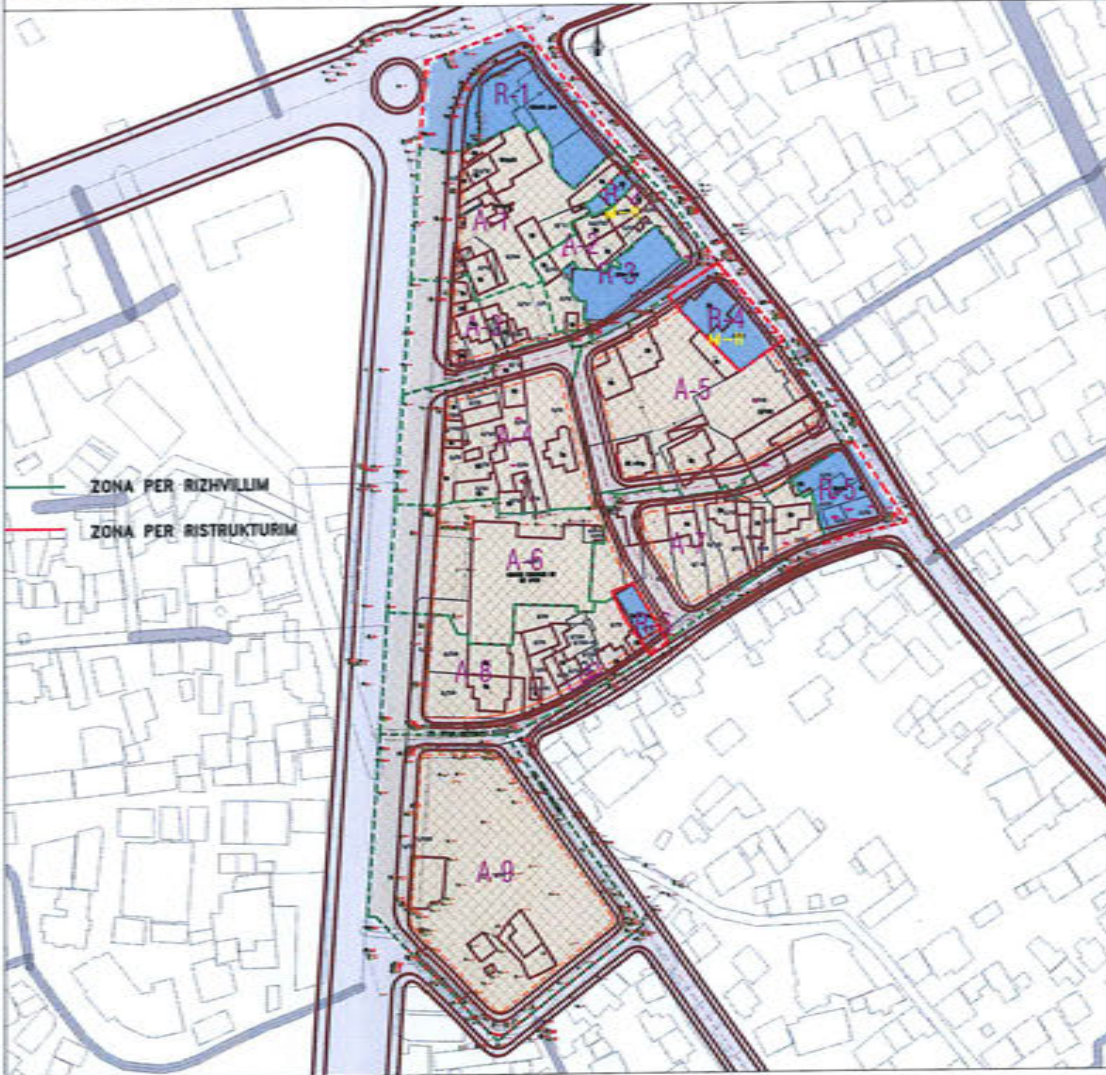
LEGJENDA



SEKSIONET TËRTHORE TË BRUGËVE



MËNYBAT E NDËRHYRËS NË TERRITOR



LEGJENDA



TABELA E TREGUESIVE PËR ZHVILLIM

RECEPUTUL PER INCHISURA (€/h)		EXISTENȚE	Proportie PPP	DIFERENȚA Salutară Grafic existențelor	Proportie PPP	DIFERENȚA Salutară Grafic existențelor				
SPERANȚA A BUCURIEI (€/h)		31,800	31,800	0	31,800	0				
INCHISURILE A BUCURIEI (€/h)		3,000	2	2,998	4	2,996				
SPERANȚA A BUCURIEI (€/h)	26,800	31,800	132,200	97,000	132,200	97,000				
SPERANȚA A BUCURIEI (€/h)	10,000									
INCHISURILE A BUCURIEI (€/h) PE TOTALELE BUCURIEI (€/h) (cu 10)	2020	23,800	100,000	31,800	100,000	11				
INCHISURILE A BUCURIEI (€/h) PE TOTALELE BUCURIEI (€/h) (cu 10)	2020	25,000	100,000	4,200	100,000	11				
Totaletul per diviziune tipărită										
Totaletul BUCURIEI (€/h)		2020A	SPERANȚA BUCURIE	SPERANȚA BUCURIEI EXISTENȚE	SPERANȚA BUCURIEI EXISTENȚE	NOIUNIBILE MĂSURI PER BUCURIE PUBLICĂ	NOIUNIBILE MĂSURI PER BUCURIE PUBLICĂ	NOIUNIBILE MĂSURI PER BUCURIE PUBLICĂ	NOIUNIBILE MĂSURI PER BUCURIE PUBLICĂ	
		2020A	4,000	26,800	1,000	27,800	0	1,000	26,800	1,000
		TOTALE	4,000	26,800	1,000	27,800	0	1,000	26,800	1,000
Totaletul BUCURIEI (€/h)		2020A	SPERANȚA BUCURIEI EXISTENȚE	SPERANȚA BUCURIEI EXISTENȚE	SPERANȚA BUCURIEI EXISTENȚE	NOIUNIBILE MĂSURI PER BUCURIE PUBLICĂ	NOIUNIBILE MĂSURI PER BUCURIE PUBLICĂ	NOIUNIBILE MĂSURI PER BUCURIE PUBLICĂ	NOIUNIBILE MĂSURI PER BUCURIE PUBLICĂ	
		A1	2,221	20,000	4,000	2	1402,000	114	2000	114
		A2	1,100	4,100	3,200	2	2200,000	110	2000	110
		A3	1,500	5,000	3,500	2	3000,000	150	2000	150
		A4	1,100	11,000	3,500	2	4400,000	110	2000	110
		A5	4,500	10,000	3,500	2	1000,000	1,000	2000	1,000
		A6	2,000	10,000	3,500	2	3000,000	2000	2000	2000
		A7	3,750	20,000	3,500	2	5000,000	3,750	2000	3,750
		A8	1,100	11,000	3,500	2	4400,000	1,100	2000	1,100
		A9	6,000	24,000	3,500	2	12000,000	6,000	2000	6,000
		TOTALE 1-9	20,250	100,000	3,750	2	100,000,000	20,250	2000	20,250
TOTALE		SPERANȚA A BUCURIEI	SPERANȚA BUCURIEI EXISTENȚE	SPERANȚA BUCURIEI EXISTENȚE	SPERANȚA BUCURIEI EXISTENȚE	NOIUNIBILE MĂSURI PER BUCURIE PUBLICĂ	NOIUNIBILE MĂSURI PER BUCURIE PUBLICĂ	NOIUNIBILE MĂSURI PER BUCURIE PUBLICĂ	NOIUNIBILE MĂSURI PER BUCURIE PUBLICĂ	
		20000	100,000	20,000	20,000	0	20,000	20,000	20,000	

POZICIONI NË I IDHJË ME QYTETIN



BASHKIA ELBASAN

MIRATOHET

KRYETARI I BASHKISË

Qazim SEJDINI

OBJEKTE: PLANI I DETAJLJAV VENDOR I NJËSË STRUKTURORE EL.1/143		DATA: _____	
MIRATUAR ME VENDIM TË KRYETARIT TË BASHKISË ELBASAN Nr. _____		Datë _____	
DREJTORIA E PËRGJITHSHME / DPSHO	DREJTOR	ETLEVA KENUT	
DREJTORIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE PROJEKTIMIT	DREJTOR	GENYAN TABAKU	
GRUPI I PUNES PER HARTIMIN E PDV-50			
KONTROLLI TEKNIK	ARXITEKT	RAJMOND HAZBALLA	
SEKTORI I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT DHE HARTIMIT TË PDV DHE GIS	URBANIST	GLADICILIA CALA	
	ARKITEKT	MADHELO-GEQA	
SEKTORI I PROJEKTEVE DHE SHËRBIMEVE INZHINIERIKE	ARKITEKT	BORA STAVI	
	ING. TRANSPORT	IRMA GJOSHI	
	JURIST	SELMI KARUJA	
SEKTORI I URBANISTIKES LIGJORE DHE LEJET E PËRDORIMIT			
DREJTORIA E DËTËRYRIMIT TË PROJEKTIMIT, STANDARTIZIMIT DHE ARCHIVIMIT TË TOKAVE	ING. TOPOGRAF	MAKSIH GEGA	
	ING. TOPOGRAF	FATJONA BICU	
	ING. TOPOGRAF	EDUARD BLEDHNER	